

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN SYRIE ET AU LIBAN

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 14 Décembre 1932, à 14 heures

PAR

Louis CARDON

Président : M. Edgard ALLIX, Professeur

Suffragants { MM. René MAUNIER } *Professeurs*
Henry SOLUS }

LIBRAIRIE

DU

RECUEIL SIREY

(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, PARIS (V^e)

1932



Digitized by the Internet Archive
in 2026

**LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ
FONCIÈRE
EN SYRIE ET AU LIBAN**

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN SYRIE ET AU LIBAN

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 14 Décembre 1932, à 14 heures

PAR

Louis CARDON

Président : M. Edgard ALLIX, Professeur

Suffragants { MM. René MAUNIER } *Professeurs*
Henry SOLUS }

LIBRAIRIE

DU

RECUEIL SIREY

(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, PARIS (V^e)

—
1932



INTRODUCTION

La période qui a suivi la guerre de 1914-1918 a été à de nombreux points de vue, une période de changements et d'expériences. Dans le domaine économique et financier des événements multiples se sont produits, amenant dans l'ordre des valeurs des perturbations telles qu'il eut été impossible de les prévoir à une époque normale. Dans le domaine politique les modifications n'ont pas été moindres : des Etats se sont créés, des nations se sont refondues et ont pris rang parmi les différentes Puissances. Dans l'ordre social et moral les modifications n'ont pas été moindre sous l'action et les réactions des phénomènes précédents.

Encore qu'il soit trop tôt pour tirer de ces changements des indications définitives, ceux-ci ont procuré à l'observateur un vaste champ d'expériences, comparable, toutes proportions gardées, à l'expérimentation des sciences exactes et permettant, dans certains cas, l'étude de phénomènes sociaux qui se sont déroulés pendant un temps notablement inférieur à une génération, alors que dans des périodes moins bouleversées les mêmes phénomènes demandaient, pour leur évolution, l'espace de plusieurs.

Parmi les expériences, peut-être la plus intéressante parce qu'elle intéresse à la fois la science politique, économique et sociale, parce qu'elle concerne l'activité de tout un groupe d'individus réunis par ses lois, ses usages, possédant des conditions d'existence analogues, figure la création d'un type d'Etat nouveau dont le statut évolue entre celui de la colonie et celui de l'Etat indépendant : l'Etat sous Mandat.

Etant intervenus dans la guerre mondiale à une période particulièrement critique pour les belligérants et dans des conditions formulées à l'avance et acceptées par leurs futurs alliés, les Etats-Unis d'Amérique, à la fin des hostilités, se sont trouvés à faire figure, autant d'arbitres supérieurs de la situation, que de belligérants eux-mêmes. On sait que les négociations qui eurent lieu au lendemain de la guerre pour régler les questions considérables qui se posaient tant dans l'ordre politique que dans l'ordre économique et financier, furent dominées d'une façon très étroite par ce que l'on a appelé plus tard l'idéologie wilsonnienne, dont les éléments se trouvaient énumérés dans les quatorze points du Président, formulés au mois de février 1918.

Au premier rang parmi ceux-ci figurait le droit pour les peuples de disposer d'eux-mêmes. C'était là une théorie qui, si elle paraissait d'une application relativement facile en Europe et dans les pays civilisés, paraissait peu compatible avec le droit, antérieurement reconnu et appliqué par les principales puissances colonisatrices, de mettre en valeur les parties du globe restées à un stade de civilisation inférieur et de s'y établir soit en souverains absolus, soit en protecteurs pourvus des attributs essentiels de la souveraineté et disposant du libre exercice de ceux-ci.

Sur l'initiative de l'Angleterre et en présence des scandales qu'avaient soulevés les méthodes d'exploitation de la population indigène des colonies allemandes de l'Est et de l'Ouest Africain¹, les Alliés avaient pris la décision d'enlever à l'Allemagne la totalité de son empire colonial. Devant une éventualité de cette sorte, et pour réserver, dans toute la mesure nécessaire, le principe dit des nationalités, préconisé par lui-même comme intangible, le Président Wilson, dans la cinquième Proposition de son message de février 1918, avait stipulé « qu'un arrangement serait librement débattu, dans

1. « Le but de la colonisation, écrivait la *Koloniale Politische Korrespondenz*, organe de la Compagnie de l'Est Africain est d'enrichir sans scrupule et avec décision notre propre peuple aux dépens d'autres peuples plus faibles ».

un esprit large et absolument impartial, de toutes les revendications coloniales, basé sur la stricte observation du principe que, dans le règlement de ces questions de souveraineté, les intérêts des populations en jeu, pèseront d'un même poids que les revendications équitables du gouvernement dont le titre est à définir ».

Après la publication du message présidentiel, le général Smuts, représentant le Dominion anglais de l'Afrique du Sud, en publiant les principes de constitution de la Ligue des Nations, émettait l'avis que celle-ci était « l'héritière toute naturelle des empires défunts » et préconisait la réunion à la Société des Nations des colonies enlevées à l'Allemagne. Il prévoyait aussi que la S. D. N., n'étant pas apte à gérer elle-même ces colonies, pourrait déléguer ses pouvoirs à une puissance choisie par elle et qui administrerait sous son contrôle.

C'est cette solution que préconisa le Président Wilson à la séance plénière du 18 janvier 1919 de la Conférence de Paris, qui avait pour but de régler le sort des colonies allemandes : « Internationalisons, dit-il, les colonies, plaçons-les sous le contrôle général de la Société des Nations et désignons une puissance comme déléguée de la Société afin de les administrer. » Le Pacte de la S. D. N. concrétisa les principes ainsi émis, dans son art. 22, qui constitue, à proprement parler, la Charte des Etats sous Mandat :

« Les principes suivants s'appliquent aux colonies et territoires qui, à la suite de la guerre, ont cessé d'être sous la souveraineté des Etats qui les gouvernaient précédemment et qui sont habités par des peuples non encore capables de se diriger eux-mêmes dans les conditions particulièrement difficiles du monde moderne. Le bien être et le développement de ces peuples forment une mission sacrée de la civilisation, et il convient d'incorporer dans le présent Pacte des garanties pour l'accomplissement de cette mission.

« La meilleure méthode de réaliser pratiquement ce principe est de confier la tutelle de ces peuples aux nations

« développées qui, en raison de leurs ressources, de leur expérience ou de leur position géographique, sont le mieux à même d'assumer cette responsabilité et qui consentent à l'accepter : elles exerceraient cette tutelle en qualité de mandataires et au nom de la Société ».

Le sort des pays dépendants des Etats alliés de l'Allemagne s'était posé en même temps et de la même façon¹. Pour répondre aux besoins d'adapter le régime nouvellement créé à l'état de la civilisation des différents pays intéressés, trois catégories de mandats furent prévus.

C'est la première catégorie, désignée sous le nom de mandat A, qui est appliquée à la Syrie et qui trouve son principe également dans l'art. 22 du Pacte de la Société des Nations².

Le 7 mai 1919 à la Conférence de San Remo, après une consultation des populations intéressées faite sous l'égide des Etats-Unis, la France s'est vu confier le mandat sur la Syrie et le Liban alors que celui sur la Palestine, la Mésopotamie et l'Irak était attribué à l'Angleterre.

L'élaboration du Mandat A fut commencée le 26 juin 1919 à Londres, elle se poursuivit à Genève, puis aux Etats-Unis. Le Conseil de la Société des Nations, réuni à nouveau à Londres le 24 juillet 1922 en adopta le texte définitif qui ne fut d'ailleurs mis en vigueur que le 29 septembre 1923.

Il y a maintenant quatorze ans qu'une escadre française débarquait, le 7 octobre 1918, à Beyrouth, pour approvisionner et secourir une population décimée par la guerre, la famine et les épidémies : depuis dix ans la France exerce officiellement le Mandat sur la Syrie et le Liban.

1. La Turquie fut déchuée par le Traité de Sèvres du 10 août 1920, de tous ses droits sur la Syrie, la Palestine et la Mésopotamie.

2. « Certaines communautés, qui appartenaient autrefois à l'Empire ottoman, ont atteint un degré de développement tel que leur existence, comme nations indépendantes, peut être reconnue provisoirement, à la condition que les conseils et l'aide d'un mandataire guident leur administration jusqu'au moment où elles seront capables de se conduire seules. Les vœux de ces communautés doivent être pris d'abord en considération pour le choix du mandataire » (Pacte de la S.D.N., art. 22).

De nombreuses questions se sont posées qui, en leur temps, ont soulevé les passions de l'opinion française ou syrienne. Beaucoup de problèmes importants se présentent encore à l'heure actuelle : politiques, sociaux, économiques, juridiques.

Attachée à la résolution de ceux-ci en vertu de l'engagement pris par elle, quelle a été l'œuvre accomplie par la France pendant cette période ? Cette œuvre a-t-elle été réalisée avec toute la bonne volonté désirable et dans le sens indiqué par le Pacte qui lui a confié son Mandat ? Autant de questions qui ont été posées et étudiées au cours de ces dernières années tant par ceux qui désiraient justifier l'œuvre de la France que par ceux obstinés à la critiquer et à demander le retrait ou la transformation du régime du Mandat.

En ce qui nous concerne, nous voudrions nous attacher à indiquer les principaux points de l'œuvre accomplie dans le domaine économique et financier à la lumière d'une œuvre réalisée dans le domaine législatif : la réforme de la législation foncière.

L'un des premiers problèmes qui se posent en matière de colonisation est, en effet, celui du régime des terres. « Le régime des terres vacantes et leur mode d'appropriation est peut-être le point principal de tout système colonial, a écrit Leroy-Beaulieu¹. Selon que sur ce point on aura pris de bonnes ou de mauvaises mesures on aura assuré ou découragé la culture et le peuplement du pays ».

Dans les Etats du Levant sous Mandat Français, la question se posait différemment : il s'agissait d'abord d'un régime nouveau qui est celui du Mandat et non plus celui de la colonie ou du protectorat. De plus l'on avait à faire à une population de civilisation ancienne, relativement nombreuse et qui possédait elle-même les institutions juridiques apparemment développées du régime ottoman, mais que l'expérience révéla immédiatement incomplètement organisées et

1. Leroy-Beaulieu. *De la colonisation chez les peuples modernes*.

absolument inaptes à garantir ce qui constitue la base de la richesse économique : la sûreté de la propriété.

Quelles sont les mesures prises par le Mandataire en présence de ces problèmes et quels ont été les effets, bons ou mauvais, des dispositions ainsi prises sur l'activité économique et sur l'état social de la Syrie et du Liban ?

Telles sont les différentes questions auxquelles nous nous proposons de répondre.

TITRE I

Les principaux Régimes Fonciers et Hypothécaires

TITRE I

Les principaux régimes fonciers et hypothécaires

Si l'on cherche à déterminer quel est, dans le monde moderne, le rôle de la propriété immobilière, l'on s'aperçoit que celle-ci correspond à deux emplois de nature différente, mais qui corroborent au même but normal : la satisfaction des besoins du détenteur de cette propriété.

La terre est, en effet, de nos jours :

- 1° Un instrument de production,
- 2° Un instrument de crédit.

Une bonne législation foncière doit donc tendre au développement de ces deux facteurs.

- 1° Tendre au développement de la production.

Pour être un bon instrument juridique de production, la législation foncière doit assurer la sécurité et la stabilité du droit du propriétaire : la sécurité, en ce qui concerne son droit de propriété, l'étendue de celui-ci et son indépendance par rapport au droit des autres propriétaires, la stabilité dans les règles qui président à la transmission ou à l'extinction de son droit ou à l'acquisition de nouveaux ; la législation immobilière doit permettre, enfin, la réalisation d'acquisitions rapides et faciles.

Cette protection du droit du propriétaire est nécessaire

pour attacher le cultivateur à la terre, lui permettre une exploitation rationnelle et continue de son bien, autoriser la mise en valeur des parties du sol encore inexploitées. Elle est indispensable, pour créer chez les populations le désir d'ordre et de paix ; elle est non moins nécessaire pour donner aux nouveaux venus dans un pays les garanties qui leur permettront de s'établir et d'apporter des capitaux et des richesses nouvelles.

2° Assurer à la propriété immobilière, dans les meilleures conditions possibles, son rôle d'instrument de crédit.

C'est un lieu commun de dire que le commerce vit de crédit. La pratique du commerce avait fait reconnaître aux Romains l'importance du crédit et leurs jurisconsultes surent en découvrir et adapter à la législation tous les modes principaux. Le crédit semble acquérir, de nos jours, une place de plus en plus importante avec l'usage, dans le droit privé, de la traite, du chèque et des virements de comptes, et par l'emploi, universellement répandu en droit public, de signes représentatifs de la valeur des monnaies.

En se plaçant au point de vue de la garantie offerte par l'emprunteur au créancier, on distingue le crédit réel et le crédit personnel.

Le mot crédit tire son origine du latin *credere*, croire, avoir confiance. Le crédit personnel est la confiance qu'une personne fait à son débiteur que celui-ci la remboursera, selon sa promesse, à l'échéance.

Le crédit réel est celui qui est consenti, non plus en considération de la confiance que l'on accorde à une personne, mais en considération de la valeur d'un ou de plusieurs biens déterminés, affectés spécialement par l'emprunteur à la garantie du créancier en cas de non paiement de la créance.

L'histoire montre qu'à l'origine des sociétés, c'est le crédit sous la forme personnelle qui apparaît le premier. On peut se demander la raison de cet ordre de choses, étant donné que, de nos jours, la sûreté réelle nous apparaît, à l'inverse, comme

la plus certaine et la plus sûre des garanties. La cause essentielle en est que lorsque les individus formant un même groupe social sont encore peu nombreux, ils se connaissent les uns les autres, peuvent apprécier la valeur morale de chacun d'entre eux et se contenter de traiter ensemble en prenant en seule considération la personne de leur co-contractant.

Lorsque l'on cherche à accroître, par un procédé quelconque la garantie offerte par le débiteur, la première qui se présente donc à esprit est une garantie d'ordre analogue à la considération primitive : l'engagement pris par des personnes autres que le débiteur (des membres de sa famille, des voisins, l'ensemble d'une tribu) d'effectuer le remboursement à l'échéance ou de réaliser la prestation promise par le débiteur principal si celui-ci ne s'exécute pas.

Mais à mesure que les sociétés se développent, l'importance du corps social s'accroît, la rapidité des moyens de communications permet de se déplacer en peu de temps d'un endroit à un autre, il devient plus difficile de connaître la personnalité morale de son débiteur. Avec la création de sociétés anonymes la personnalité des associés disparaît complètement derrière celle des administrateurs, qui s'efface plus ou moins, elle-même devant la personne morale que forme la société et leur personnalité propre ne peut plus que constituer un adjuvant éventuel et secondaire à celle de la société.

C'est dans ces conditions que le créancier est amené à demander au débiteur de lui remettre en gage un objet d'une valeur égale ou supérieure à celle de la somme prêtée et au moyen duquel il pourra se payer à échéance, soit en le vendant, soit en se l'appropriant. Aisé pour les objets mobiliers, le gage sur les immeubles présente au contraire une complication beaucoup plus grande par suite de l'obligation de mise en possession du créancier.

L'hypothèque permet de réaliser l'opération de prêt sur un gage constitué par un immeuble « sans déplacement »¹.

1. Collinet et Girard, *Précis de Droit Romain*, Librairie Dalloz, Paris, 1929, p 238.

C'est, à ce titre, la plus parfaite des sûretés réelles. On peut la définir : « Une sûreté réelle qui, sans déposséder actuellement le propriétaire du bien hypothéqué, permet au créancier de s'en emparer pour le faire vendre, en quelques mains qu'il se trouve, et se faire payer sur le prix par préférence aux autres créanciers »¹.

Pour qu'elle puisse remplir, dans l'intégralité, son rôle, l'hypothèque doit réunir un certain nombre d'éléments qui assurent au créancier le bénéfice effectif de la sûreté qui lui est promise. Ces éléments sont relatifs, les uns à la constitution du bien engagé, les autres à la conservation du droit du créancier sur ce bien, les derniers à la possibilité pour lui de le réaliser en cas de non paiement à l'échéance.

I. Avant de consentir un prêt, le capitaliste doit pouvoir se rendre compte de deux choses :

a) La personne qui lui offre une garantie hypothécaire est-elle réellement propriétaire ?

b) N'a-t-elle pas déjà épuisé son crédit par des constitutions antérieures d'hypothèques ?

II. Pendant la durée du prêt, le créancier doit pouvoir être assuré que :

a) La propriété du bien hypothéqué ne sera pas transmise à un tiers en fraude de ses propres droits.

b) Au cas où ce transfert serait effectué, il pourra « suivre » le bien entre les mains du tiers acquéreur.

III. Après le contrat, le créancier doit trouver dans son hypothèque :

a) Le droit d'être payé par « préférence » aux autres créanciers de son débiteur.

b) Toutes les facilités voulues pour réaliser son gage et être remboursé du montant de son prêt.

1. Planiol. *Traité élémentaire de Droit Civil*. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1926, t. II, p. 861.

c) Etre indemnisé des frais que lui occasionne cette réalisation, en lui permettant de tirer de la vente du gage le plus haut prix possible.

L'expérience prouve que ces conditions ne peuvent être réalisées que par la constitution d'un régime foncier offrant au propriétaire de tout immeuble la certitude de son droit, lui faisant connaître la nature et l'étendue de celui-ci et le garantissant enfin de sa conservation.

Tous les systèmes anciens ou actuels, ayant pour but d'assurer la conservation et la transmission des droits sur la terre, sont basés sur une triple action de la part des pouvoirs publics.

1° Une action technique, qui est le cadastre, c'est-à-dire la détermination matérielle sur le terrain et sur des plans cadastraux des limites des propriétés.

2° Des opérations administratives, qui consistent :

a) Dans l'inscription des résultats des opérations cadastrales sur des registres à cet effet.

b) Dans l'inscription sur ces mêmes registres de toutes les qualifications propres à identifier les immeubles cadastrés et à faire connaître exactement l'étendue du droit du propriétaire, les démembrements de ce droit et les charges grevant celui-ci.

c) Dans la conservation de ces registres par un tiers qui en assure la garde dans des conditions d'impartialité indiscutables : l'Administration.

d) Dans la publicité largement assurée des mentions contenues dans ces registres.

e) Dans l'inscription de tous changements survenus ou de toutes charges nouvelles consenties sur les immeubles ainsi répertoriés.

3° Une action législative, qui réalise et coordonne les opérations précédentes et assure la pérennité des résultats obtenus.

Le point de différenciation des différentes législations, en ce qui concerne le régime foncier, consiste, de nos jours, dans les règles qui président à la tenue des registres précités. Ces règles se ramènent à deux :

1^o Le système de publicité personnelle.

2^o Les systèmes des livres fonciers ou de la publicité réelle.

I. Système de la publicité personnelle

Le régime du Code civil français, qui est celui de la publicité personnelle, consiste à réunir sous le nom du propriétaire d'un immeuble tous les actes portant constitution translation ou modification de propriété immobilière ou de droits réels.

Ce système, dans son principe, présente un double inconvénient :

1^o Un inconvénient en ce qui concerne la recherche de la preuve du droit de propriété ;

2^o Un inconvénient en ce qui concerne la recherche des droits réels qui grèvent un immeuble.

1^o Inconvénient en ce qui concerne la recherche de la preuve du droit de propriété.

Pour que le détenteur actuel d'un bien immobilier soit effectivement reconnu propriétaire, il importe que son auteur, celui de qui il tient ce bien, en ait été lui-même propriétaire, et ainsi de suite en remontant de possesseur à possesseur. Le seul moyen de fournir une preuve absolue du droit de propriété est, dans ces conditions, de prouver que l'on a possédé par soi-même ou par ses auteurs pendant le temps voulu pour l'usucapion. C'est cette preuve que doit établir l'acquéreur éventuel d'un immeuble pour s'assurer que son vendeur est bien propriétaire. L'obligation de rechercher par leur nom personnel les propriétaires successifs d'un immeuble pendant le temps nécessaire à l'usucapion par le dernier propriétaire

ou par ses auteurs, rend d'autant plus difficile la recherche de la preuve de la propriété¹.

2° Inconvénient en ce qui concerne la recherche des droits réels qui grèvent un immeuble

Nous avons vu qu'après s'être posé la question de savoir si l'immeuble dont on lui propose l'achat ou sur lequel on lui offre une hypothèque est bien la propriété de son co-contractant, le capitaliste doit pouvoir se renseigner si des droits antérieurs aux siens n'ont pas été concédés précédemment sur ce même immeuble. Or, les registres hypothécaires étant, comme ceux des mutations immobilières, tenus par noms de propriétaires, on ne peut obtenir le relevé exact des inscriptions sur un immeuble qu'en fournissant les noms, non seulement du propriétaire actuel, mais également des propriétaires précédents.

L'ignorance ou la déformation d'un seul nom dans la succession de ceux-ci peut donc exposer à de graves préjudices, si l'immeuble en cause a été grevé de droits réels provenant précisément d'un auteur dont l'acheteur ignore l'existence.

Indépendamment des vices qui sont propres au régime de la publicité personnelle, le système actuellement pratiqué en France fait l'objet de nombreuses autres critiques. Celles-ci portent tant sur la transcription des transferts de propriété² que sur l'inscription de la cession de droits réels sur les immeubles³.

En France, les notaires sont la cheville ouvrière de tout le système. Comme ils conservent d'ordinaire les mêmes clients de génération en génération, ils réussissent sans trop de peine à reconstituer, dans leurs études, l'histoire de chaque domaine un peu important, et à obtenir des conservateurs des hypothèques des états à peu près exacts. (Charles Gide, *Bulletin de la Société de législation comparée*, avril 1886, p. 323).

2. La *transcription* est la copie sur un registre spécial, tenu dans chaque arrondissement par le conservateur des hypothèques, de tous les actes qui opèrent une *translation de propriété* entre vifs. Cette copie est remplacée, depuis la loi du 24 juillet 1921, par la remise au conservateur de deux expéditions ou de deux extraits de l'acte ou du jugement à transcrire; l'un, revêtu de la mention de l'inscription, est rendu au déposant; l'autre est conservé au bureau des hypothèques.

3. L'*inscription* est la copie sur un registre tenu, par le conservateur des hypothèques de chaque arrondissement, des contrats *constitutifs de droits réels* sur

A. En ce qui concerne la transcription :

1^o La loi française laisse sans publicité aucune toutes les mutations par décès, et cela, non seulement lorsque le nouveau propriétaire est l'héritier légitime du *de cujus*, mais même lorsque rien ne révèle aux tiers sa qualité, comme c'est le cas pour le légataire particulier. Le registre ne mentionne pas davantage les actes déclaratifs de droit, comme les partages et les transactions. Enfin les jugements prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'un acte transcrit ne sont pas transcrits eux-mêmes, mais seulement mentionnés en marge de la transcription de l'acte. Cette obligation reste, de plus, inopérante du fait que l'omission de cette formalité n'empêche pas l'acte de conserver toute son efficacité à l'égard des tiers.

Un autre inconvénient résulte du caractère facultatif de la transcription. La transcription n'est pas obligatoire, et, en fait, un très grand nombre de ventes, particulièrement celles qui portent sur des valeurs peu importantes, ne sont pas transcrites.

B. En ce qui concerne l'inscription des droits réels immobiliers, les inconvénients du système du Code civil français résultent :

1^o De l'existence d'hypothèques dispensées d'inscription : celles des femmes mariées sur les biens de leurs maris, des mineurs en tutelles et des interdits sur les biens de leurs tuteurs ou curateurs¹, celles de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens de leurs comptables.

un immeuble. Cette copie est remplacée depuis la loi du 1^{er} mars 1918 par la réunion de bordereaux remis par les parties elles-mêmes au conservateur et reliés par celui-ci.

1. Le Code civil oblige effectivement les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs et curateurs, et, à leur défaut, le Ministère Public, à prendre inscription en faveur des incapables qu'ils représentent, mais le défaut de sanction dans la pratique de ces prescriptions les rend inopérantes.

Le législateur de 1855, il est vrai, a restreint la dispense d'inscription au point de vue de sa durée, en exigeant la publicité de l'hypothèque des incapables dans l'année qui suit la cessation de la cause d'incapacité : dissolution du mariage ou cessation de la tutelle. D'autre part, la loi du 23 mars 1855, complétée

2° De l'existence d'hypothèques privilégiées inscrites, mais qui, soustraites à la règle commune qui détermine leur rang par l'ordre de date d'inscription, passent avant d'autres hypothèques régulièrement inscrites qui leur sont cependant antérieures. Ce sont celles du vendeur d'immeubles¹ et du co-échangiste sur les immeubles vendus ou partagés, celles des architectes et entrepreneurs sur les immeubles construits par leurs soins. Il faut y joindre le bénéfice de séparation des patrimoines qui empêche les créanciers de l'héritier d'une succession de concourir avec les créanciers propres du *de cuius* sur les biens de la succession.

3° De l'existence de l'hypothèque judiciaire.

4° De l'existence de privilèges généraux dispensés d'inscription, tout au moins pour ce qui concerne la conservation du droit de préférence (frais de justice, salaire des gens de service, salaire des commis et ouvriers, fourniture de subsistance, indemnité d'accidents industriels, privilège du Trésor pour le recouvrement des impôts, etc...). On admet, toutefois que ces privilèges doivent être inscrits pour que leurs bénéficiaires puissent exercer le droit de suite contre un acquéreur de bonne foi.

Si nous résumons les vices du régime de la publicité personnelle, nous voyons que ce système a l'inconvénient de présenter un tableau des propriétaires et non des propriétés immobilières, de telle sorte que, pour savoir qui est propriétaire, il faut connaître quels ont été tous les propriétaires

par celle du 15 février 1889 soumet à la publicité les subrogations ou renonciations de la femme mariée à son hypothèque légale.

Mais ces réformes partielles n'empêchent pas l'hypothèque de la femme mariée et celle du mineur et de l'interdit de rester, le plus généralement, clandestines du jour de leur naissance au terme fixé pour leur inscription par l'art. 8 de la loi du 23 mars 1855.

1. La conservation du privilège du vendeur d'immeuble est assurée par la seule transcription de la vente, sans que le vendeur soit obligé de faire inscrire spécialement son privilège. Cependant, pour faciliter les recherches sur les registres, la loi prescrit au conservateur de procéder à cette formalité en même temps qu'il transcrit l'acte de vente. On donne à cette inscription le nom « d'inscription d'office » (C. c, art. 210).

successifs et que, d'autre part, beaucoup de ceux-ci ne sont pas révélés par la transcription.

Tels qu'ils sont tenus en France, les registres fonciers et hypothécaires ne représentent nullement la situation juridique de la propriété immobilière : le système adopté laisse à l'écart, sans publicité, un grand nombre de transferts de propriétés (transfert à cause de mort) et ne crée qu'une publicité imparfaite pour d'autres (résolutions, annulations de contrat transférant la propriété, etc...).

Il reconnaît enfin l'existence de trop nombreux droits de privilège admis à bénéficier d'un rang ne correspondant pas à la date à laquelle ils ont été inscrits et qui apportent ainsi un nouveau trouble au système hypothécaire.

II. *Système des Registres Fonciers ou de la publicité réelle*

Les systèmes de publicité réelle comprennent, à leur origine, deux groupes de législations distinctes : celui des législations germaniques et celui des législations anglaises.

A. *Système germanique.*

Le trait principal de ce système¹ est l'existence d'un registre foncier *grundbuch* dans lequel chaque feuillet est attribué, non à un propriétaire, mais à un fonds de terre, ce qui constitue le point de départ de toute publicité réelle. Sur ce registre on inscrit tous les actes qui concernent l'immeuble, de sorte que celui-ci donne à tout moment l'état civil exact de la propriété. L'inscription sur le registre foncier est « attributive de propriété » et elle ne peut se faire que par l'intervention d'un officier public qui examine les titres produits

1. Ce régime a été institué dans les Etats Prussiens par une loi du 5 mai 1872. Il a été étendu aux autres Etats par le Code civil et mis en application par une loi du 24 mars 1897, modifiée le 14 juillet 1905.

et qui a toute autorité pour écarter ceux qu'il ne juge pas irréprochables. Ce magistrat se nomme le *grundbuchrichter*, et ses décisions sont soumises à appel devant la Cour.

Le système allemand ne peut fonctionner que par le maintien continu d'une concordance parfaite entre le livre foncier et le registre cadastral *flurbuch*. Tout changement matériel constaté par l'administration du cadastre doit être communiqué au juge qui tient le registre foncier, et, inversement, toute modification juridique résultant des mutations enregistrées sur le livre foncier doit être transmise à l'administration du cadastre¹.

En ce qui concerne le droit hypothécaire, le droit germanique repose sur une conception totalement différente de celle du Code civil français.

L'hypothèque allemande se dédouble en hypothèque ordinaire et en hypothèque de sûreté. La première donne lieu habituellement à la délivrance d'une lettre ou cédule hypothécaire, *hypothekenbrief*, sans laquelle le droit de la *briefhypothek* ne peut pas être exercé; mais la délivrance de la cédule hypothécaire peut être exclue par une convention spéciale, auquel cas on a une *buch-hypothek*. L'hypothèque de sûreté, *sicherung-hypothek*, ne donne jamais lieu à la délivrance d'une cédule et dépend au contraire de la créance d'une manière absolue.

Une particularité notable du droit allemand est l'existence, à côté de l'hypothèque, d'un autre droit analogue, la dette foncière *grundschuld*.

Un créancier hypothécaire, en Allemagne comme en France, a deux droits :

1° Sa créance personnelle, grevant tout le patrimoine du débiteur, qui est transmissible, au point de vue passif, uniquement aux successeurs universel du débiteur.

2° Son hypothèque, qui lui donne une action réelle lui permettant de « suivre » l'immeuble entre toutes mains.

1. Planiol. op. cit., t. I, n° 2642.

Dans la dette foncière la créance personnelle disparaît. Le créancier est réduit à l'action hypothécaire sans avoir d'action personnelle sur l'ensemble du patrimoine. On dit que la personne n'est pas tenue ; l'immeuble seul répond de la dette.

La dette foncière est inscrite sur le registre foncier et donne lieu à la délivrance d'un titre spécial appelé « lettre foncière » ou « bon foncier » *grundschuldbrief* qui est négociable comme une lettre de change et que le propriétaire peut se faire délivrer à son nom ou faire établir au porteur.¹

Notons que les deux formes d'instruments de crédit : « bon foncier » et « lettre hypothécaire », ne jouissent pas dans le public de la même faveur. Ce résultat s'explique par les différences de sûreté qui y sont attachées. Tandis que le porteur du « bon foncier » a pour seul débiteur l'immeuble grevé et se trouve exposé aux détériorations du fond que le propriétaire n'aura plus intérêt à conserver en bon état, lorsque, lourdement grevé, ce fond menacera de lui échapper, le propriétaire du « bon hypothécaire » bénéficie, en dehors de l'action réelle, d'une action personnelle pour le recouvrement de sa créance.

Aussi conçoit-on que les capitaux se soient détournés des « bons fonciers » pour se porter de préférence sur les « bons hypothécaires ».

EN SUISSE le système du livre foncier a été appliqué par le Code civil de 1907.

La notion de l'effet de l'inscription au registre foncier y est intermédiaire entre la notion allemande et la notion française : dans la législation allemande l'inscription au registre foncier crée le droit entre les parties comme à l'égard des tiers ; le consentement de celui dont l'inscription atteint le droit suffit pour que celle-ci soit valable. C'est ce que l'on appelle le principe du consentement *konsensprinzip*.

En Suisse, au contraire, le Code civil admet que, pour effectuer une opération quelconque au registre foncier,

1. Planiol, *op. cit.*, t. II, n° 2696, 2697 et 2698.

il faut un titre valable, faute de quoi l'inscription est sans valeur, sous réserve du droit des tiers de bonne foi. Ainsi donc, quelque importante que soit l'inscription, elle ne fonde pas à elle seule le droit réel. La conséquence serait que comme en France, celui qui acquiert l'immeuble *a non domino*, ne serait pas propriétaire à l'égard du véritable propriétaire ; mais dans un motif d'ordre public, basé sur la nécessité de rendre aussi sûres que possible les transactions et de protéger le crédit foncier, le Code civil suisse a admis le principe de la « foi publique » dûe au registre foncier.

D'autre part le Code civil suisse abandonne quelquefois le principe de l'effet constitutif de l'inscription. Ainsi l'héritier acquiert la succession dès la mort du *de cujus* et non à partir de l'inscription ; mais, bien qu'il soit propriétaire, il ne peut disposer de l'immeuble qu'après l'accomplissement de cette formalité.

Le Code civil suisse comprend, sous le nom de « gage immobilier », toutes les sûretés réelles immobilières admises par lui et qui sont restrictivement limitées à trois :

1^o L'hypothèque, définie par M. Wieland¹ : « un droit de gage constitué en faveur d'une créance personnelle qui n'est pas incorporée dans un titre ». Elle correspond à l'hypothèque de garantie du droit allemand *sicherungshypothek*.

2^o La cédula hypothécaire, qui est « un droit de gage constitué en garantie d'une créance personnelle incorporée dans un titre ». Le titre dressé par le conservateur du registre foncier constitue une obligation en soi, distincte de la créance originelle : il est transmissible comme un titre au porteur et correspond à la *briefhypothek* du Code allemand.

3^o La lettre de rente, qui est un droit de gage constitué en garantie d'une créance impersonnelle, et dont le titulaire ne peut, en principe, demander le rachat. La lettre de vente correspond au *grundschuld* du droit allemand.

1. Wieland, traduction Beauvay, *Les droits réels*, 2 vol., Paris, Giard et Brière 1913-1914.

B. *Le système anglais — Act Torrens.*

L'instigateur du système, sir Robert Torrens, était le fils du Colonel Torrens, qui fut l'un des fondateurs de la colonie de South Australia.

Il était directeur de l'enregistrement quand il fut frappé du contraste que présentaient, dans les colonies australiennes, deux espèces de propriétaires : les acquéreurs de terres publiques, qui tenaient directement leur droit de la Couronne et les autres, qui tenaient leur droit d'un acte privé : vente testament, etc.. Autant la situation des premiers était simple et limpide, autant celle des seconds paraissait le plus souvent obscure et mal établie. Cela lui donna l'idée d'introduire cette même simplicité et sécurité dans les aliénations immobilières par un moyen très simple : il suffirait de considérer tous les acquéreurs comme les ayants-cause directs de l'Etat, la terre étant censée revenir à la Couronne à chaque mutation¹. Son projet fut voté en 1858 sous le nom de *Real Property Act*.

La soumission au système Torrens est facultative, sauf pour les concessions nouvelles faites par l'Etat. Après l'examen des titres par le *Registrar General*, et après une publicité destinée à avertir les tiers et à provoquer les oppositions, l'immatriculation est prononcée et on dresse deux certificats identiques contenant la description de l'immeuble avec l'indication des charges qui le grèvent : l'un de ces certificats est remis au propriétaire, à qui il sert de titre ; l'autre est inséré au registre foncier, dont il forme désormais un folio numéroté.

Les registres sont tenus non par noms de personnes, mais par indications des terres.

L'immatriculation rend « inattaquable » le titre du propriétaire qui l'a obtenue. Aucune action en revendication ou en déclaration d'hypothèques ou de charges réelles quelconques ne peut être retenue, en dehors de celles qui sont indiquées

1. En droit anglais l'acquéreur est donc, par suite d'une fiction, considéré comme tenir son droit de la Couronne, qui dispose de celui-ci en faveur de la personne qui lui est désignée par l'aliénateur, alors qu'en droit allemand le nouvel acquéreur est censé recevoir l'investiture directement du disposant (*auflassung*).

dans le certificat. Sans doute, l'administration a pu se tromper, mais la personne qui souffre de cette erreur est réduite à une action en indemnité contre celle-ci.

Des formules imprimées pour les principaux actes (ventes, baux, hypothèques) sont mises à la disposition du public. Quand un propriétaire veut vendre, il adresse une formule dûment remplie au *Registrar* ainsi que son certificat de propriété. Au reçu de ces pièces, le certificat du vendeur est annulé et l'on délivre à l'acheteur un nouveau titre rédigé dans la même forme.

Le point faible du système est, évidemment, l'extrême facilité qu'il donne à la fraude ; une fausse signature sur une formule de vente, si le faux n'est pas découvert à temps, suffit à dépouiller irrévocablement le véritable propriétaire¹.

En ce qui concerne le régime hypothécaire, le droit anglais traditionneliste, a conservé le *mortgage* de son ancienne législation. Le prêteur, *mortgagee*, est mis en possession légale de l'immeuble *legal estate* par l'emprunteur *mortgager*. Cette possession n'est pas nécessairement une possession matérielle, mais elle peut l'être.

Dans le système Torrens, le propriétaire qui veut donner son immeuble en gage, remet au bureau un *mémorandum* en double exemplaire, dont l'un reste au bureau avec annotation sur le certificat, tandis que l'autre est remis au créancier. Sur présentation de l'exemplaire du créancier mentionnant la quittance il est également fait mention de celle-ci sur le certificat du titre. Le *mortgage* peut être transmis par endossement.

Une autre forme de sûreté immobilière, encore plus simple, a été imaginée dans la pratique : le *mortgage in equity*. L'emprunteur remet son certificat de titre au prêteur avec un mémorandum tout préparé. Si le créancier en éprouve le besoin, il fera inscrire l'hypothèque, puisqu'il possède tous les éléments nécessaires, mais ce n'est pas une nécessité pour

1. Planiol, *op. cit.*, t. I, n° 2638 et 2640.

lui, puisque l'emprunteur ne peut consentir aucun droit réel sur son fonds sans présenter le certificat qui lui a précisément été remis ¹.

Les précédents français : le régime tunisien.

Tels étaient les différents systèmes fonciers et hypothécaires pratiqués dans les Etats d'Europe à la fin du siècle dernier. Tels étaient les systèmes que pouvait envisager d'adopter le législateur français lorsque s'est posée pour lui, peu d'années après, la question de doter du meilleur régime possible les possessions extérieures de la France.

Nous examinerons comment fut résolue cette question dans la Régence de Tunis, dès l'année 1885.

Entre les deux systèmes de publicité basés, l'un sur le nom et la personne du propriétaire, l'autre sur l'immeuble, le législateur tunisien a opté pour le second, c'est-à-dire pour le système de publicité réelle ou du livre foncier.

Le régime de publicité personnelle eut été inapplicable dans la Régence, où les indigènes n'ont ni état civil ni nom patronymique. Dans son rapport sur la loi immobilière tunisienne, M. Cambon ², expose de la façon suivante les obstacles presque insurmontables auxquels se serait heurté l'adoption de ce régime : « Dans la pratique, dit-il, les indigènes se reconnaissent par un prénom auquel vient s'ajouter le prénom du père : Mustapha, fils de Mohamed, par exemple ; comme le nombre de ces prénoms est assez limité, il en résulte que beaucoup d'indigènes portent des appellations identiques. Si l'on songe qu'en France, la similitude de certains noms, plus fréquemment usités, est déjà une source de difficultés et de complications pour la tenue de nos registres hypothécaires, on se rendra aisément compte des impossibilités d'un pareil système en pays musulman. Pour l'appliquer, il eût fallu constituer l'état civil des indigènes, avant d'asseoir leur propriété, entreprise laborieuse et d'une exécution compli-

1. Louis Bordeaux. *Les Nouvelles législations immobilières et hypothécaires*, Librairie Dalloz, Paris, 1918, p. 137.

2. Cambon, *Loi foncière et Règlement annexe*, Paris, 1893.

quée. On sait, en effet, que, de tout temps, les peuples d'Orient se sont montrés rebelles aux opérations de ce genre et que nous ne sommes pas encore parvenus à constituer l'état civil des indigènes dans notre grande colonie algérienne ».

La publicité, qui, dans ce système, est dénuée de toute force probante, qui n'efface ni les vices ni les causes de résolution pouvant affecter le titre du vendeur, qui admet avec toutes ses conséquences la maxime traditionnelle : « *nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet* », ne pouvait, par ailleurs, convenir à la situation de la Régence où il fallait avant tout assurer la stabilité du droit de propriété et mettre les étrangers, acquéreurs d'immeubles, à l'abri de toute cause d'éviction basée sur la législation préexistante ».

Le législateur tunisien a donc cru devoir consacrer le principe de la publicité réelle. Dans la loi de 1855, la publicité a pour base l'immeuble lui-même, déterminé physiquement et juridiquement par le titre de propriété et la copie du titre ; le droit du requérant est soumis à la vérification préalable d'une juridiction spéciale ; les inscriptions du registre public jouissent enfin de la force probante, qui confère aux tiers une sécurité complète.

Tout en adoptant le système de publicité réelle, la loi tunisienne n'a pas pu reproduire, sans modifications, les dispositions des législations basées sur le livre foncier. « Il lui fallait, tout d'abord, combiner ses règles nouvelles avec les dispositions de notre loi française dont l'introduction en Tunisie était l'une des principales préoccupations du Protectorat ». Il lui fallait aussi ménager les coutumes locales, pour rendre la réforme acceptable des musulmans. Aussi, « la loi foncière n'est-elle pas une adaptation pure et simple « du Real Property Act », c'est une œuvre de large éclectisme où se combinent heureusement les principes de la loi française et les améliorations dont s'honorent les systèmes fonciers de l'étranger ¹.

1. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris, 1891, p. 379.

Au Code civil la loi foncière emprunte la classification des immeubles, la théorie de l'accession, la réglementation des droits réels immobiliers : usufruit, usage et habitation, superficie, servitudes foncières, **antichrèse**, les règles de l'expropriation forcée, en reproduisant tantôt littéralement les articles du Code, en apportant d'autres fois aux textes des modifications depuis longtemps reconnues nécessaires. Elle dispose, en outre, que le Code civil s'applique « aux immeubles.... dans ses dispositions qui ne sont contraires ni à ses propres dispositions, ni au statut personnel ou aux règles des successions de titulaires de droits réels immobiliers » (art. 2).

De l'Act Torrens, la loi foncière reproduit la théorie de l'immatriculation et le principe de publicité absolue et par désignation d'immeubles. Le premier trait de ressemblance de la loi tunisienne avec l'Act Torrens est le caractère facultatif de l'immatriculation. La procédure suivie dans les deux législations comprend trois phases distinctes : la délimitation de l'immeuble, la purge des droits réels, et l'établissement du titre de propriété.

De part et d'autre, l'immatriculation aboutit à la création d'un titre de propriété, dont l'original forme un des feuillets du registre foncier et dont le double est délivré au propriétaire. En Tunisie, comme en Australie, l'immatriculation produit des effets irrévocables et définitifs au point de vue de l'établissement de la propriété foncière ; la liquidation du passé est complète, tous les titres rétrospectifs sont effacés pour faire place à un titre unique qui porte avec lui la preuve décisive du droit du propriétaire. Le registre des titres de la loi foncière est à peu près identique au registre matrice australien. La loi tunisienne enfin consacre, comme l'Act Torrens, le principe de la publicité la plus absolue, en soumettant à l'inscription tous les actes intéressants la condition juridique des biens immobiliers comme toutes les modifications qui peuvent survenir dans leur consistance matérielle.

Il existe toutefois, entre les deux législations, des différences qui méritent d'être signalées.

Tandis qu'en Australie le *Registrar* est seul compétent pour admettre ou rejeter les demandes d'immatriculation, en Tunisie, l'examen de la requête et des oppositions échappe à la compétence du conservateur de la propriété foncière : elle est dévolue à un tribunal spécial, le Tribunal mixte.

Comme l'Act Torrens, la loi tunisienne avait institué un fonds d'assurances, destiné à indemniser les personnes lésées par une immatriculation ou par une inscription sur le registre public. Mais ce fonds, alimenté par une taxe de 1 pour 1.000 sur la valeur de l'immeuble immatriculé, ou, suivant le cas, sur le montant brut des sommes ou valeurs faisant l'objet des inscriptions requises postérieurement à l'immatriculation, n'offrait aux tiers qu'une garantie insuffisante, la loi foncière ayant dû limiter le recours de la partie lésée aux $\frac{2}{3}$ de l'encaisse pour qu'elle ne fut pas épuisée par une première réclamation. Seule la garantie du Trésor aurait pu assurer les tiers contre les risques d'éviction ; malheureusement, les ressources limitées du budget tunisien n'avaient pas permis de stipuler la responsabilité de l'Etat. Le rouage dont il s'agit, grevant presque inutilement la procédure d'immatriculation, a été supprimé par le législateur de 1892. La personne lésée par une immatriculation ou par une inscription erronée n'a aucun recours pour la réparation du préjudice qui lui est causé ; quand à l'action personnelle qui lui est accordée en cas de dol contre l'auteur du dol, elle peut être illusoire, à raison de l'insolvabilité de ce dernier. Ces atteintes à l'inviolabilité du droit de propriété se justifient toutefois par cette considération, que l'intérêt des particuliers doit céder devant l'intérêt général, la sécurité des transactions et le développement du crédit.

En matière hypothécaire, le législateur tunisien s'est inspiré de la loi belge de 1851 : quelle qu'en soit sa nature, conventionnelle ou légale, l'hypothèque est rigoureusement soumise à la publicité et doit être spécialisée quant à l'immeuble et quant à la somme. L'hypothèque judiciaire n'est pas, non plus, reconnue par la loi tunisienne, qui, par contre, admet, comme la loi belge, l'hypothèque testamentaire.

Enfin, c'est au système germanique et, plus spécialement à la loi prussienne de 1871, que la loi foncière emprunte le principe de la force probante des inscriptions opérées par le conservateur après l'immatriculation. La loi allemande ne s'oppose pas à ce que, dans les rapports des contractants entre eux, la validité du droit de l'acquéreur dépende des conditions de validité requises, en droit commun, pour le transfert de la propriété : l'acquisition, inscrite sur le livre foncier, reste toujours discutable entre les parties elles-mêmes, les tiers seuls pouvant se retrancher derrière l'autorité des registres publics. De même, la loi foncière tunisienne reconnaît le droit de faire annuler ou modifier les droits inscrits sur le titre, mais ces annulations et résolutions ne réfléchissent contre les tiers qu'autant que ceux-ci ont pu en avoir connaissance par les énonciations du folio de l'immeuble. Par une réminiscence du système germanique, la loi foncière décide, en outre, que les actions tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers, ainsi que les droits qui ne sont pas immédiatement admissibles à l'inscription, peuvent être rendus publics au moyen d'une prénotation¹.

Lorsqu'il s'agit plus tard de doter la *NOUVELLE CALÉDONIE* d'une législation foncière, M. Noël Pardon, gouverneur de cette colonie, rédigea un projet très complet s'inspirant de l'Act Torrens et des expériences qui avaient été faites en Tunisie. Ce projet ne reçut qu'une approbation théorique, il eut cependant une grosse influence sur l'adoption du régime foncier édicté par la suite en Afrique Occidentale (24 juillet 1906), à Madagascar (4 février 1911), au Maroc (12 août 1913), en Afrique Equatoriale (12 décembre 1920) et en Indochine (21 juillet 1925).

Nous nous arrêterons en terminant cette étude des régimes fonciers et hypothécaires en droit comparé, sur un point d'un

1. Paul Lescure, *Du double régime foncier de la Tunisie*, Tunis, 1900, p. 210.

intérêt particulier, qui réside dans la conception que se font les différents systèmes que nous avons étudiés du caractère de l'organisme chargé de l'enregistrement et de la publicité des droits réels sur les immeubles : conservateur des hypothèques en droit français, conservateur de la propriété foncière des colonies françaises et des pays de Protectorat, *grundbuchrichter* du droit allemand, *registrar* du droit anglais.

En France le conservateur des hypothèques n'a que des attributions administratives et son pouvoir de contrôle ne va pas au delà de l'examen de la régularité apparente des titres qui lui sont soumis et de la situation des parties. Il n'a aucun pouvoir judiciaire, et est responsable seulement des erreurs dues à sa négligence, et cela, malgré sa bonne foi. « En pratique le résultat, fait remarquer M. Louis Bordeaux ¹ est que le conservateur, redoutant la responsabilité qui pèse sur lui, est à juste droit méfiant. Il inscrit facilement ce qu'on lui présente, mais raye difficilement. En fait le mécanisme fonctionne avec une grande régularité, mais un peu lourdement ».

Dans la pratique le conservateur ne peut être en faute que pour avoir mal transcrit ou avoir omis de transcrire une inscription. Il peut commettre ces deux genres de fautes, soit dans les écritures faites sur les registres, soit dans les états délivrés à des tiers. Ces cas de responsabilité, relativement rares, présentaient toutefois une lourde charge pour les conservateurs, car la moindre négligence pouvait les engager à payer des sommes considérables. Il y a lieu de remarquer que cette responsabilité est très atténuée, en ce qui concerne, les inscriptions, depuis la loi du 1^{er} mars 1918, à laquelle il faut ajouter la loi du 24 juillet 1921 pour les transcriptions. En vertu de ces textes, le conservateur se contente, maintenant, de relier les bordereaux qui lui sont remis et ne peut plus encourir, de ce fait, aucune responsabilité pour erreur d'inscription sur ses registres. D'autre part la

1. Louis Bordeaux, *op. cit.*, p. 133.

règle admise par la loi du 1^{er} mars 1918 que la nullité d'une inscription ne peut être demandée que lorsqu'elle entraîne un préjudice pour ceux qui s'en prévalent, diminue encore les cas possibles d'exercice de responsabilité.

Les pouvoirs des fonctionnaires chargés de la tenue des registres fonciers se ressemblent en Suisse et en Allemagne : les fonctionnaires préposés à l'inscription sont, en effet, dans ces deux pays, des magistrats relevant de l'ordre judiciaire, appelés à trancher eux-mêmes les questions litigieuses qui leur sont présentées et dont les décisions sont susceptibles de recours juridictionnels devant le tribunal régional.

L'Etat allemand, le canton suisse, ainsi que la corporation dont relève le préposé au livre foncier, peuvent être actionnés en cas de négligence de leurs employés. Ils ont toutefois à leur tour un recours contre les fonctionnaires négligents. Ceux-ci sont, d'ailleurs, selon les principes généraux de responsabilité des fonctionnaires dans ces pays, responsables de leurs négligences et de leurs fautes volontaires, mais à condition que la personne lésée n'ait pas négligé elle-même, à dessein ou par sa faute, d'éviter le dommage qu'elle a encouru, en n'usant pas, par exemple, d'une voie de recours qui lui était ouverte¹.

L'agent du droit anglais, le *registrar général* remplit un rôle comparable à celui du juge allemand, avec cette différence toutefois, que le *registrar* n'est pas un magistrat, comme dans cette dernière législation, mais simplement un fonctionnaire de l'administration. L'Act Torrens lui impose le devoir de discuter la valeur des contrats et *deeds*, produits à l'appui de la demande d'immatriculation, et de s'assurer, ensuite à chaque transfert, qu'aucun obstacle ne s'oppose à l'inscription, que l'acte est régulièrement établi et que les parties ont la capacité légale de contracter. Faute de justifications suffisantes, il peut refuser l'inscription, mais sa décision est susceptible d'appel. Responsable de sa gestion envers l'Etat, il ne l'est pas à l'é-

1. Louis Bordeaux, *op. cit.* p. 125.

gard des parties ; ci celles-ci ont éprouvé un préjudice par sa faute, la loi leur accorde un recours sur un fonds d'assurance, constitué par le versement d'une taxe modique sur la valeur de tout immeuble immatriculé. D'ailleurs, quand le *registrar* estime que les titres ne présentent pas toute la garantie voulue il dispose de la faculté de fixer cette redevance à un taux plus élevé. Le recours contre le fonds d'assurances n'est que subsidiaire ; la partie lésée est tenue, avant d'agir contre celui-ci d'épuiser le recours qu'elle pourrait avoir contre la personne dont la fraude ou la négligence aurait causé cette lésion.

TITRE II

**Les conditions générales qui ont déterminé
le régime de la propriété foncière
en Syrie et au Liban**

TITRE II

Les conditions générales qui ont déterminé le régime de la propriété foncière en Syrie et au Liban

Tels sont, brièvement résumés, les antécédents auxquels pouvaient se rapporter ceux auxquels était confiée la tâche, d'abord, d'apprécier la valeur du système foncier tel qu'il était formulé et appliqué dans les anciennes dépendances de l'Empire Ottoman, et, éventuellement, de déterminer quelle législation il était souhaitable d'appliquer et sous quelles conditions particulières.

Nous avons déterminé précédemment les deux facteurs actuels de la propriété immobilière : instrument de production et instrument de crédit.

Etant donné les conditions théoriques, telles que nous les avons définies précédemment, auxquelles il nous semble que doit aboutir la législation foncière, il importe d'examiner, maintenant, dans quel milieu celle-ci va s'exercer, si ce milieu est préparé à subir les modifications qui vont peut-être s'imposer et si, enfin, ces modifications paraissent bien opportunes étant donné l'état des conditions particulières au milieu des Etats du Levant sous Mandat.

Nous examinerons l'état de ces conditions, d'abord au point de vue historique, car il nous semble que le lent et continu déroulement des événements marque d'une empreinte plus forte que toute autre le caractère des hommes et des institutions ; ensuite, au point de vue géographique : l'activité des individus s'exerce dans un milieu extérieur qui, parfois, réprime ou, au contraire, parfois, facilite l'expansion de cette activité ; enfin au point de vue social, entendant par cette expression le milieu des hommes et des institutions, tel qu'il apparaît au moment où on le considère, ou, pour s'exprimer plus brièvement, l'état actuel de la civilisation¹.

Nous diviserons ce titre en trois chapitres :

- I. L'évolution historique de la Syrie et du Liban ;
- II. La situation géographique de la Syrie et du Liban ;
- III. L'état social de la Syrie et du Liban.

1. C'est une vérité, écrit M. Henry Solus, dont le raisonnement et l'expérience fournissent la preuve que la législation de droit privé d'un peuple est en harmonie et en concordance étroites avec son organisation politique, son état social, son degré de civilisation. La loi civile a ses racines profondes dans le milieu social pour lequel elle est faite et auquel sont adaptés le caractère et la physionomie propres de ses institutions. (*Traité de la condition des indigènes en droit privé*, Paris, Librairie Sirey, 1927, p. 230.)

CHAPITRE PREMIER

L'EVOLUTION HISTORIQUE DE LA SYRIE ET DU LIBAN

« Il est une contrée, écrit Etienne Lamy¹ où l'Europe, l'Asie et l'Afrique se touchent et vivent sur le même rivage. Terrestre et maritime à la fois, elle est un marché aux cent villes, un port aux mille bassins, où s'échangent les produits de ces continents, où aboutissent et se croisent les routes commerciales du vieil univers. L'Europe en sait la place par la place où apparaît chaque matin le soleil, et comme s'il laissait sur cette terre touchée la première par ses rayons quelque chose de leur éclat, elle a nommé la terre elle-même le Levant ».

Plateforme entre le monde oriental et le monde occidental, entre l'Europe et l'Afrique, la Syrie a été, depuis la plus haute antiquité, un point de passage vers lequel ont convergé, dans leurs migrations d'un continent à l'autre, les plus anciennes comme les plus récentes civilisations.

Pourvue des frontières naturelles les plus nettes qui soient : la mer, la montagne et le désert, l'Asie Antérieure a dû, cependant, à la variété des accidents géographiques qui cloisonnent

1. *Revue des Deux-Mondes*, 15 novembre 1898, cité par Huvelin. Congrès français de la Syrie, 3, 4 et 5 janvier 1919, Paris, Librairie Edouard-Champion, p. 9.

son sol de mille barrières intérieures, à l'inégalité des climats qui s'y trouvent, de voir limiter d'une manière très étroite l'horizon des différentes nationalités qui s'y rencontrent, invitant l'indigène à se replier sur lui-même et l'exposant, ainsi, non seulement aux luttes et aux rivalités intestines, mais encore à toutes les atteintes des convoitises de ses voisins.

Aussi l'histoire de la Syrie n'est-elle qu'une longue suite de dominations étrangères, coupée parfois non pas de périodes d'indépendance, mais de simples intervalles de tranquillité relative.

Les Phéniciens, qui constituent la plus célèbre des races occupant primitivement la Syrie, habitèrent la côte depuis Lattaquié jusqu'à Joppé. Ils fondèrent d'abord Sidon, puis Jebayl, Beryte, Acre et Tyr, qui fut leur capitale. Hardis navigateurs, ils parcoururent une grande partie de la Méditerranée et fondèrent les colonies de Carthage, en Afrique, de Cadix, en Espagne, de Palerme, en Sicile et de nombreuses villes en Grèce.

Vers l'est, l'occupation de la Syrie s'étendit et se limita à la zone de floraison de « Tadmor », la Palme, que les Grecs et les Romains traduisirent par Palmyre. C'est cette solitude qui protégea la Syrie des invasions des Béné-Geden, les fils de l'Orient, dont l'existence nomade inquiétait, à la même époque, les frontières de l'Arabie et de la Transjordanie.

Les Philistins occupaient la partie de la côte que nous appelons Palestine. C'est le nom de leur pays, « Palestin » qui a donné naissance au grec « Palaistine » et au latin « Palaestina ». Par un procédé analogue, les Grecs, aux dires d'Hérodote, appelèrent Syriens ceux que les barbares qualifiaient « d'Assyriens » et, finalement, donnèrent le nom de « Syrie » à la région que nous désignons encore aujourd'hui sous ce vocable.

Par cette péninsule, comprise entre la mer et le désert, survinrent, dès le XV^e siècle avant notre ère, des invasions, qui se poursuivirent d'une manière continue : migrations de peu-

ples et de tribus, razzias de pillards, envahissement d'armées poursuivant des conquêtes plus lointaines et qui allaient se succéder au cours de l'histoire presque sans interruption.

Les Hittites envahirent la Syrie par le nord et s'y installèrent. Les Pharaons la parcoururent pour aller repousser les armées qui débordaient l'Euphrate. Puis ce furent les rois de Ninive et de Babylone qui convoitaient Gaza, la Porte de l'Égypte.

Destructeur de la puissance babylonienne, Sirus, roi des Perses, se rendit maître de la Syrie en l'an 538 av. J. C ; son fils Cambyse occupa l'Égypte. En l'an 339, Alexandre conquît la Syrie et, l'un de ses lieutenants, Seleucus, organisa, avec Antioche comme capitale, le royaume de Syrie, qui réunit pour la première fois sous un même pouvoir les territoires qui s'étendent, au nord, jusqu'à la mer Egée et, à l'est, jusqu'aux confins de l'Inde. La Palestine, au sud, était rattachée à l'Égypte.

En l'an 64 av. J. C., le général romain Pompée ayant conquis le Pont, réduisit la Syrie, jusqu'à la mer Rouge, en province romaine. Cette domination, qui dura pendant sept siècles, fut des plus brillante pour l'histoire du peuple syrien. « En se comptant, en s'observant, en s'entendant parler la même langue, les anciens petits-fils des anarchiques contemporains de Tell-el'Amarna, se rappelèrent qu'ils avaient même origine, même patrie, ils découvrirent qu'ils étaient Syriens »¹.

Ce fut une période prospère pour le commerce de la Syrie dont on évalue la population d'alors à 7 millions d'habitants. Celle-ci passait, à Rome, pour l'un des plus important gouvernement de l'Empire, « *majoribus reservata* » (Tacite). Les Syriens allaient eux-mêmes occuper le trône impérial avec quatre empereurs : Septime-Sévère, Caracalla, Héliogabale et Alexandre-Sévère, auquel succéda d'ailleurs Philippe l'Arabe. lui-même originaire du Hauran.

Au III^e siècle, la Syrie donna à Rome deux des ses plus célèbres

1. R.P. Lammens, *La Syrie, Précis historique*, Beyrouth, 1921, t. I, p. 11.

jurisconsultes : Papinien et Ulpien. Ce siècle vit également la grandeur de Palmyre que la Reine Zénobie, de 252 à 273, fit briller d'un vif éclat.

Mais le transfert à Byzance, en 330, de la capitale de l'Empire, marqua la fin de la grandeur romaine et la désaffection des populations composant l'Empire. Le pouvoir central ayant, par crainte, éloigné les populations indigènes du service militaire, dut maintenir sa domination par des forces de police étrangères. Il lui fallut aussi fortifier les cités syriennes contre les invasions menaçantes des Huns, des Turcs et des Arabes. La fiscalité devint plus sévère et plus exigeante.

Avec Byzance la rupture se dessine et s'accroît. Cette dernière, de son côté, s'habitue à considérer la province de Syrie comme semi-barbare. A partir du V^e siècle la réaction est unanime contre une tyrannie qui épuise financièrement les provinces par une fiscalité de plus en plus exigeante et par une intolérance religieuse qui « entend régir les consciences en prescrivant, au gré des caprices impériaux, des variations incessantes de credo dogmatiques »¹.

Contre l'usage, rendu obligatoire, des langues étrangères, grecque et latine, se développa celui de l'ancienne langue autochtone, le syriaque. C'est pendant cette période et, en manifestant, ainsi, le désaccord des populations syriennes avec la civilisation hellénique, que prirent corps en Syrie, toutes les hérésies, tous les schismes que l'on rencontre encore aujourd'hui et qui favorisèrent cette confusion restée si vivace et si importante entre la religion et la nationalité, l'une étant considérée comme condition essentielle de l'autre.

Au début du VI^e siècle, et pendant trois quarts de siècle, reprenant la tradition des Parthes, la monarchie des Sassanides, qui régnait en Perse, voulut disputer à Byzance son empire d'Orient. La puissance de cette dernière était presque complètement ébranlée quand apparurent, en 634, les tribus arabes, venant prêcher la religion nouvelle.

1. Lammens, *op. cit*, t. I^{er}, p. 16.

Après la mort du Prophète, les Musulmans, réunis autour de Médine sous la conduite d'Abou-Bakr, premier khalife, puis d'Omar, son successeur, envahirent la Syrie. Ils ne songeaient nullement à la conquérir, mais à la razzier. Le « pays du pain et du levain », laissé sans défense par les empereurs, et ébranlé par les attaques des Perses, fut une proie facile. Les vainqueurs se partagèrent le butin des régions conquises et levèrent les impôts des populations soumises.

« C'est à peine s'ils touchèrent à l'administration byzantine et à ses cadres, bien un peu vermoulus pourtant, mais qui contenaient encore de grandes traditions, imposantes malgré tout à ces bédouins illétrés. Les conquérants formèrent une vaste caste militaire et religieuse à part : les infidèles travaillèrent pour eux sur les terres dont on leur laissa une partie de l'usufruit : seuls, ils acquittèrent la capitation, l'impôt par tête et le karadj, l'impôt sur la terre. Le sort des habitants ne remuera jamais leur profonde apathie, mais la manipulation des deniers publics leur sera un objet de continuelle préoccupation. S'en dessaisir, disaient-ils, serait tenir la vache par les cornes pendant qu'un rival s'occupe de la traire ». ¹

La capitation qui frappait tous les individus ayant atteint l'âge de la puberté, fut d'un dinar ou aureus par tête ; le taux en était doublé pour les bourgeois et quadruplé pour les riches.

Le khalife Omar considérait la Syrie comme un véritable domaine à exploiter au profit des Arabes qui constituaient une classe privilégiée, l'aristocratie militaire. Elle fut découpée en « Djouds » ou gouvernements militaires que les conquérants n'eurent jamais l'idée ni d'organiser ni d'administrer : les indigènes continuèrent à exercer leur activité, à assurer la police locale et l'administration intérieure, le gouvernement se bornant à assurer la rentrée des contributions.

1. Armand Megglé, *Terres françaises : la Syrie*, Société française d'éditions, Paris, 1931, p. 19.

Aux Bedouins émigrés de la Péninsule qui venaient s'établir dans les gouvernements militaires ou « mohadjirs », les Arabes consentirent un régime privilégié qui leur accordait la plénitude de leurs droits politiques¹. L'infidèle qui embrassait l'Islam et s'affiliait à une tribu arabe devenait « maula » : de cette tribu il recevait un statut spécial qui lui accordait une situation intermédiaire entre les Arabes et les vaincus tributaires non Musulmans, appelés « dhimmi ».

Ce régime, qui se poursuivit pendant un siècle sous la dynastie des Omeyyades, avec Damas pour capitale, prit fin avec les souverains Abbassides qui portèrent à Bagdad la capitale de leur empire. Dès lors, la Syrie n'apparaîtra plus à leurs yeux que comme une province lointaine dont l'exploitation se poursuivra jusqu'à la misère.

Les Fatimites, installés en Turquie et qui conquièrent l'Egypte, la Cyrénaïque, la Tunisie et l'Algérie, leur succédèrent. Le Khalife Hakin, en persécutant les sectes chrétiennes qui avaient pu se maintenir dans le Levant et en détruisant le Saint-Sépulcre, à Jérusalem, allait provoquer le mouvement qui devait entraîner le monde Occidental à la conquête des Lieux Saints.

Depuis Pépin le Bref et Charlemagne, des missions avaient été échangées entre les rois Carolingiens et les souverains Abbassides. La France, fille aînée de l'Eglise, avait toujours considéré avec attention la Syrie et la Palestine, et, nombreux avaient été les pèlerinages qui se déroulèrent jusqu'aux Croisades et dont certains avaient compté plus de 10.000 membres.

Ce fut après que la route de Jérusalem eut été coupée sous les murs mêmes de Byzance, et, lorsque le Saint-Sépulcre

1. Dans les provinces de l'Afrique, les terres ainsi concédées prirent le nom de makhzen ; le colon arabe, en entrant dans le makhzen recevait ses instruments de travail : des armes et un cheval.

Le dey ou le bey octroyait à chaque colon un domaine plus ou moins vaste, selon le nombre de personnes composant sa famille. Le colon avait la jouissance de celui-ci moyennant la prestation du service militaire et le paiement d'une redevance minime : le back ech chabir (prix des éperons), payée en nature.

fut détruit par les Infidèles, que le Concile de Clermont décida, en 1095, la première Croisade.

Le royaume de Jérusalem, conquis par les Francs, fut fondé en 1099 et divisé en quatre principautés : Antioche au nord, Edesse à l'est, Tripoli au centre et Jérusalem au sud. « Nova Francia est creata » pouvait écrire le Pape Honorius III à la reine Blanche de Castille.

Des échanges actifs s'étaient développés et des liens économiques s'étaient créés pendant cette période entre le sud de la France et les échelles du Levant. Le commerce le plus actif se faisait principalement à la fin du printemps et pendant la saison d'automne.

L'explication en est dans la persistance de la climatologie syrienne : « En ces parages, écrivait Ibn Djobair, écrivain arabe, pour en expliquer la cause, le vent d'est ne souffle que pendant cette saison. Vers le milieu d'avril il commence à se lever ; il persiste jusque vers la fin de mai avec plus ou moins de constance selon la disposition d'Allah. Le départ en automne commence à la mi-octobre quand le vent souffle d'est ; sa durée est moins longue que pendant la période printanière. Les voyageurs à destination de l'Occident attendent en toute confiance le vent d'est pour prendre le départ ».

En 1517, les Mamelouks envahirent la Syrie, qui forma avec l'Égypte un seul royaume dont Le Caire fut la capitale. Menacés par les flottes franques ils dévastèrent les ports et les villes du littoral et saccagèrent le Liban, mais ils ne purent se protéger des invasions mongoles et tartares qui ravagèrent périodiquement le pays, et mirent Damas à sac en 1517.

En 1517 le sultan ottoman Sélim I^{er} réussit à reconstituer à son profit l'ancien empire du khalifat et envahit les états des Mamelouks. Il conquiert la même année la Syrie, qui allait demeurer pendant quatre cent deux ans sous la domination turque, et l'Égypte, l'année suivante.

Les Mamelouks, et après eux les Ottomans, comprirent la nécessité de retenir le commerce européen. En 1535, à la suite de négociations entreprises par la Porte dans un but

de développement commercial, François I^{er} signait, avec le Sultan Soliman, le premier traité connu sous le nom de Capitulations.

Ces Capitulations, non seulement confirmèrent l'autonomie judiciaire des Français dans les domaines du Grand Turc en Orient, mais encore constituèrent un Protectorat économique, politique et religieux, qui devait se développer d'une manière continue au cours des trois siècles qui suivirent. Elles assurèrent à la France une place prépondérante en Orient, et, jusqu'en 1604 les autres nations européennes ne furent autorisées à naviguer et à commercer dans les eaux ottomanes que sous la protection consulaire de la France.

Renouvelées en 1569, 1581, 1597, 1604, 1673 et enfin, en 1740, les Capitulations accordèrent aux ressortissants français à la fois des privilèges de juridiction et de complètes immunités fiscales. Ces privilèges séculaires de la France dans les pays actuellement soumis à son Mandat ont été suspendus pour la durée de celui-ci, mais non pas abolis.

Des relations consulaires, datant de la fin du XVI^e siècle, mentionnent que la Syrie était, à cette époque, divisée en trois Pachaliks : Damas, Alep et Tripoli, gouvernés par des « beyler-beys »¹. Celui de Damas comprenait dix sandjaks ou préfectures. Les plus considérables étaient : Jérusalem, Gaza, Naplouse, Tadmor, Beyrouth et Saïda. Le vilayet de Tripoli comptait 5 sandjaks : Tripoli, Hama, Homs, Salamia et Djabala. Alep, avec neuf sandjaks, englobait la Syrie septentrionale, à l'exception d'Aintab. En 1660 on créa un nouveau Pachalik, celui de Saïda, pour surveiller la montagne.

Le système de gouvernement adopté par la Porte consista à donner les provinces à gouverner à ferme. Chacun des grands Pachaliks syriens coûtait, affirme un rapport consulaire vénitien, de 80.000 à 100.000 ducats, la charge de « Defterdar » (trésorier général) de 40.000 à 50.000, celle de cadi, un peu moins². La nécessité de rentrer dans leurs débours et les

1. Lammens, *op. cit.*, t. II, p. 60.

2. Lammens, *op. cit.*, t. II, p. 61.

pouvoirs absolus dont ils disposaient, conduisaient les gouverneurs à multiplier les impôts et les exactions. Ils étaient d'ailleurs fréquemment changés eux-mêmes, car le gouvernement d'une province était attribué en général au plus haut surenchérisseur, et, il ne fut pas rare de voir de véritables luttes à main armée s'élever entre Pachas se disputant le gouvernement d'un même district syrien.

L'abandon des villages et des cultures fut le résultat de la politique ottomane. Seule la montagne du Liban, par suite de la nature de son sol, d'un accès particulièrement difficile, put garder une sorte d'autonomie vis-à-vis de l'autorité centrale.

C'est du Liban qu'était originaire le Prince Fakhraddin, qui réussit à grouper dans un gouvernement, beaucoup plus libéral, tous les territoires de Palestine et de Syrie, mais fut abattu en 1635 par le sultan Mourad IV, jaloux de sa puissance.

A la fin du XVIII^e siècle, Bachir II le Grand, tenta de reconstituer le gouvernement de Fakhraddin et travailla pendant un demi siècle à réunir sous sa domination les territoires anciennement gouvernés par celui-ci.

C'est pendant cette période que se place la campagne de Bonaparte en Egypte et son expédition en Syrie, dans la direction de Constantinople, marquée par les victoires de Tibériade et du Mont Thabor, mais aussi de l'échec de Saint Jean d'Acre, qui le contraignit à revenir au Caire, le 2 juin 1799.

En 1832 Méhémet-Ali, Pacha d'Egypte, qui avait réussi à créer une armée dressée à l'européenne et qui avait acquis une puissance égale à celle de la Porte elle-même, son suzerain, fit envahir la Syrie par son fils Ibrahim. Le Protocole de Kutania, signé en mai 1833 sur l'intervention des puissances, reconnut à Méhémet-Ali la jouissance viagère de la Syrie et de la Cilicie.

Après une administration d'abord tolérante pour les chrétiens, en particulier grâce à Ibrahim, qui exerça pendant 9 ans

le Protectorat sur la Syrie, il instaura, par la suite, des méthodes de conscription de la population et de prélèvement des impôts qui, en 1840, provoquèrent un soulèvement général des populations, contre son gouvernement. Bachir, qui avait mis à la disposition des Egyptiens, au cours de la répression qui suivit, les armées libanaises dont il disposait, et qui furent employées contre les Druzes, contribua à faire attiser, d'une manière particulièrement regrettable, les inimitiés religieuses déjà existantes entre les diverses populations Syriennes.

A l'instigation des Puissances Européennes, l'accord de Londres, du 15 juillet 1840, retira à Méhémet-Ali le gouvernement de la Syrie et de la Cilicie. Ce premier territoire retomba sous la domination de la Porte, laissant les musulmans, les Druzes et les chrétiens dressés, plus que jamais, les uns contre les autres : les deux premiers nourrissant des projets de vengeance contre les chrétiens, mais ceux-ci moins résignés qu'auparavant à leur condition inférieure de « raïas », dont le régime précédent les avait partiellement affranchis.

En 1860, à la suite du massacre de 100.000 chrétiens à Damas et dans le Liban, les représentants des Principales Puissances déléguèrent la France pour rétablir l'ordre en Syrie. La Russie, à cette occasion, émit même l'avis qu'un protectorat français pur et simple fut constitué dans ces régions.

A la suite de l'expédition conduite par le général de Beaufort, les puissances signèrent le Protocole de 1861 qui accorda au Liban un statut particulier et une autonomie relative.

Après 1861 l'histoire de la Syrie se confond avec celle de la Turquie. Les réformes imposées par les Puissances, et apparemment décrétées par la Porte, restèrent pratiquement lettre morte. Aucune justice n'existait dans la répartition des impôts, aucune liberté civile ni religieuse ; les musulmans se considéraient toujours comme la classe dirigeante, les chrétiens restèrent soumis à une condition inférieure. Le régime ottoman s'appliquait d'ailleurs à diviser pour régner et

à exaspérer les sentiments des différentes nationalités les unes contre les autres.

La déclaration de guerre, en 1914, amena, comme en 1876, un réveil du fanatisme turc et un désir d'extermination des populations considérées comme non-loyalistes à l'Empire. Indépendamment des Arméniens et des Assyro-Chaldéens qui, au nombre de plus d'un million, furent déportés dans des lieux désertiques où ils moururent de privations, la montagne du Liban fut soumise à un véritable b'ocus; par suite de l'absence de nourriture, la population fut réduite dans une proportion du tiers de celle d'avant guerre. Les Ansariehs et les Druzes n'échappèrent à un sort analogue que grâce à des résistances locales et aux ressources agricoles de leur territoire.

Les Français, qui arrivèrent à Beyrouth en 1918, ont gardé le souvenir du spectacle qu'offrait cette malheureuse ville. Suivant les statistiques les plus précises, on peut évaluer à 200.000 le nombre des victimes que la disette avait fait au Liban, et ce fut l'un des premiers soins de la Puissance Mandataire de ravitailler et de secourir la population, décimée par la famine et les épidémies.

Lorsqu'on envisage d'une manière générale l'histoire de la Syrie, l'on s'aperçoit, et c'est en cela qu'elle se distingue de celle des Etats de l'Europe Occidentale ou même Orientale, que celle-ci se répète d'une manière constante. Les Etats Européens, composés, comme celle-ci, d'éléments plus ou moins hétérogènes, plus ou moins soumis à des dominations ayant leur origine dans des invasions étrangères, ont toutefois réussi, au cours de leur histoire, à se constituer une nationalité particulière, à chasser les oppresseurs de leur sol et à se constituer un Gouvernement propre. La Syrie, au contraire, depuis l'époque la plus reculée jusqu'à nos jours, n'a fait que changer de maître : évidemment les différentes nationalités se sont parfois réunies pour se soulever contre certains oppresseurs, mais d'une manière générale,

l'appui d'une invasion nouvelle s'est toujours révélé indispensable pour chasser la précédente.

Ces invasions, d'ailleurs, n'ont jamais été, sauf sous la domination romaine, à caractère colonisateur. Les unes et les autres n'ont envisagé, dans l'occupation de la Syrie, que des buts de protection militaire contre les invasions de puissants voisins ou se sont proposées seulement de percevoir des impôts sur la population d'une contrée économiquement prospère et favorablement située pour l'exercice du commerce.

Dans ces conditions aucun des envahisseurs n'entreprit jamais une œuvre d'organisation d'ensemble du pays, sauf celle qui pouvait l'aider à asseoir plus fortement l'assiette des impôts à recouvrer ou à augmenter les possibilités de perception de ceux-ci.

C'est l'état de ces institutions au moment où commença à s'exercer l'action du Mandat Français en Orient que nous examinerons dans notre troisième chapitre.

CHAPITRE II

LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA SYRIE ET DU LIBAN

La configuration physique de la Syrie est caractérisée par un mouvement montagneux côtier extrêmement élevé et développé, suivi, à l'est, d'étendues désertiques ou semi-désertiques. Ce plissement divise la région qu'il comprend en cinq bandes parallèles incluses entre la Méditerranée, à l'ouest, et le désert, à l'est. Il s'ensuit que la climatologie des régions naturelles est aussi différente que les territoires eux-mêmes.

Ces régions naturelles sont :

- I. La côte méditerranéenne.
- II. Les Monts du Liban et des Ansarieh.
- III. Les vallées du Nahr Litani et de l'Oronte.
- IV. Les plateaux de Killis et de l'Euphrate, l'Anti-Liban, le Hauran et le Djebel Druze.
- V. Le désert de Syrie.

1^o. La région côtière s'étend entre la mer et le pied des Monts Ansarieh, au nord, et du Liban, au sud. Cet étroit couloir, qui parfois se rétrécit au point de s'effacer complètement, dans la région de Beyrouth, s'évaselargement, au contraire, en d'autres points, pour former les riches plaines alluvionnaires d'Akkar et de la Békaa.

Malgré la proximité des montagnes, la côte se présente d'une manière rectiligne et manque d'abris naturels pour les flot-tes. Seule Alexandrette se présente sous forme d'un abri naturel profond ; les autres ports : Lattaquié, Tripoli, Saïda, Tyr, sont des créations artificielles.

Le climat maritime, humide et chaud, serait peu propre au développement des énergies individuelles si la fertilité du sol, formé des alluvions provenant de la désagrégation des massifs calcaires voisins, ne compensait cet élément défavorable par des facilités de mise en valeur particulières.

L'indolence naturelle de la population soumise à ces éléments ne lui a pas permis de défendre la terre contre les convoitises extérieures. Elle a consenti aisément, pour en conserver la jouissance, à faire abandon au plus fort, de ses droits sur le bien fonds et même de l'excédent de la production nécessaire à ses besoins.

Ces conditions ont facilité la formation de grands domaines et l'établissement du colonat, du métayage et du fermage. Ce sont ces modes de tenure du sol que l'on rencontre, en effet, le plus fréquemment, dans les plaines d'Akkar, de Tyr et de Saïda.

2° Les Monts Liban et Ansarieh, dont les sommets atteignent jusqu'à 3.000 mètres (Djebel Makmel au sud-est de Tripoli), sont formée de plissements calcaires jurassiques d'une nature extrêmement aride. Le climat, humide et chaud au pied du versant méditerranéen, devient tempéré, puis froid, à mesure que l'altitude s'élève.

Comme dans toutes les régions où la nature du sol et du climat oblige l'homme, pour assurer sa subsistance, à un travail énergique et continu, les résultats obtenus par les habitants de ces régions sont comparativement supérieurs à ceux atteints dans les endroits où, la nature lui ayant mis en main toutes les facilités de production, l'homme se contente du moindre effort pour assurer sa subsistance. La terre cultivable est, dans ces régions, une véritable création artificielle :

les cultures s'élèvent en gradins dans toutes les anfractuosités où la terre arable peut trouver une place, si étroite soit-elle, et y demeurer. Il n'est donc plus question ici de grands domaines, ni d'exploitation sous forme de fermage ou de métayage. Les droits individuels sur la terre s'affirment en raison même du labeur que sa mise en valeur nécessite et du capital qu'elle constitue ensuite pour son possesseur. La terre est donc dans ces régions exploitée par son propriétaire lui-même ; elle est extrêmement morcelée et individualisée.

3° Les vallées du Litani et de l'Oronte qui courent parallèlement à la côte, à une distance de celle-ci variant de 30 à 100 kilomètres, proviennent d'une dépression entre les Ansarieh, et le Liban d'une part, le Djebel Zavigé et l'Anti-Liban d'autre part, dépression analogue à la faille qui, séparant les Vosges de la Forêt Noire, a créé l'Alsace et la vallée du Rhin. Ici comme là, le sol est riche en alluvions et extrêmement fertile. En raison de l'altitude moyenne, qui va en s'abaissant graduellement jusqu'au-dessous du niveau de la mer, en Palestine, et de la protection qu'assurent, à l'est et à l'ouest, les rebords montagneux, le climat est tempéré : froid et humide en hiver, sec et chaud en été. L'irrigation est facilement assurée par le débit des rivières, mais les procédés employés autrefois ont été peu à peu délaissés sous les dernières dominations. Les invasions successives, en effet, l'indolence, des habitants, due au climat qui ne permet pas pendant la saison chaude un labeur continu, a favorisé la naissance de grands domaines et les modes de tenure collectifs et indivis de la terre.

4° Le rebord oriental de la cassure de la vallée du Nahr Litani et de l'Oronte est constitué, du sud au nord, par le massif du Hauran, l'Hermont, l'Anti-Liban, dont l'altitude maxima ne dépasse pas 2.000 mètres, puis, après la plaine de Homs et de Hama qui s'étend sur une longueur de plus de 120 kilomètres, par le Djebel Zavigé, continué lui-même au nord par un arc de cercle se développant vers l'est et formant les contreforts du Taurus.

Les communications du littoral avec l'intérieur sont rendues difficiles du fait de la disposition de la double chaîne de montagnes ou de plateaux, parallèle à la côte. Cependant, trois passages, nettement marqués, mettent en relation la dépression centrale et la mer : au nord, le couloir d'Antioche, suivi par l'Oronte, au centre, la trouée de Homs à la mer, suivie par le Nahr el Kébir, au sud et en territoire palestinien, la plaine d'Estreton, que traverse la vallée du Jourdain, au-dessous du niveau de la mer.

Le climat de cet ensemble est continental, mais l'été, quoique torride, est relativement court. Dans ces régions, la mise en valeur du sol dépend essentiellement des moyens d'irrigation : la mise en commun des efforts que nécessite l'établissement de ceux-ci, le besoin d'assurer l'usage commun des sources et des points d'eau, entraînent l'établissement de servitudes nombreuses et des modes de tenure du sol, collectifs ou indivis.

Dans la région d'Alep se sont ainsi formés les grands domaines appartenant à la Liste Civile du Sultan, cultivés à titre précaire par des fermiers ou des métayers.

D'une manière générale la terre n'est pas considérée comme un droit individuel et privatif, mais comme un domaine collectif appartenant à l'ensemble de la tribu. Dans la tribu de l'Euphrate, par exemple, le partage de la terre cultivable est effectué tous les quatre ans par la « Djamaa », ou assemblée des chefs. Chaque chef de famille reçoit une parcelle de la terre ; une certaine étendue est laissée en dehors du partage et réservée en faveur des absents ou de ceux qui créeront une nouvelle famille dans le sein de la tribu. La transmission par voie d'héritage est inconnue et il faut l'assentiment de la tribu entière pour que l'un des attributaires puisse disposer en faveur de qui que ce soit de la parcelle qui lui est échue.

Chez les populations du Djebel Druze, c'est le chef qui est considéré comme propriétaire de tout le sol appartenant à la tribu ; c'est lui qui procède souverainement au partage des terres, dont il conserve le domaine éminent et ne concède que la jouissance du sol et de ses produits.

5° La zone désertique, qui s'étend jusqu'aux frontières nouvelles de la Syrie, possède un climat continental extrême et n'est peuplée que de tribus nomades. Il ne saurait être question, ici, d'un droit, pas plus individuel que collectif, d'appropriation de la terre. L'Arabe plante sa tente là où il peut faire paître ses chameaux, et les conflits les plus fréquents sont ceux qui s'élèvent entre tribus rivales ou entre les tribus nomades et les populations sédentaires, lorsque l'aridité du sol, ou la rigueur du climat conduisent les premiers à rechercher leur abri et leur subsistance sur les territoires des seconds.

CHAPITRE III

L'ETAT SOCIAL DE LA SYRIE ET DU LIBAN

Etant donné les conditions historiques qui ont présidé à la création et au développement des Etats syriens, étant donné le caractère du milieu géographique dans lequel ces populations vivent, peut-on déterminer maintenant, d'une manière générale, quel était l'état de la civilisation syrienne au moment de l'institution du Mandat Français ? Ces Etats étaient-ils en mesure de recevoir les perfectionnements et les modifications que l'art. 22 du Pacte de la Société des Nations semblait, en quelque sorte, enjoindre au Pouvoir Mandataire d'apporter, en précisant que « les conseils et l'aide d'un mandataire guide-
« raient leur administration.... jusqu'au moment où elles
« (les communautés détachées de l'Empire Ottoman) se-
« raient capables de se conduire seules » ? En spécifiant, notamment, à la Conférence de Londres du 26 juillet 1922, que
« Le Mandataire devrait élaborer, dans un délai de trois ans à dater de l'application du Mandat, un statut organique pour la Syrie et le Liban »¹, le Conseil de la Société des Nations ne préjugait-il pas de l'état de développement des communautés auparavant soumises au régime turc ?

Le statut organique d'un Etat s'applique à la fois à des

1. Le texte du Mandat britannique sur la Palestine et la Transjordanie ne contient pas de disposition analogue.

individus et à des collectivités de tous ordres, vivant et se développant à l'intérieur de celui-ci. N'est-ce pas une condition préalable à la fixation d'un tel statut que l'organisation et l'adaptation intérieure de la vie économique et sociale du pays à celle des autres Etats avec lesquels il sera, une fois indépendant, appelé à traiter sur un pied d'égalité et à subir également les effets de la concurrence et de la rivalité économique ?

Poser une telle question est, il nous semble, la résoudre et c'est ce qu'a compris le Haut Commissariat, qui s'est, dès l'établissement du Mandat, attaché à la tâche d'équiper économiquement les Etats qui lui étaient confiés et d'organiser des cadres dans lesquels pourrait jouer ultérieurement la vie sociale et politique de ceux-ci.

Mais, si c'est bien là le plan que s'était fixé l'Autorité Mandataire, la pression des éléments extérieurs, l'action d'une certaine partie de l'opinion publique indigène, pressée d'arriver à des résultats sans employer les moyens reconnus indispensables, enfin un libéralisme peut-être prématuré, ont conduit le représentant du Gouvernement Français à adopter une politique quelque peu différente.

À plusieurs reprises, l'Autorité Mandataire a voulu doter les Etats confiés à sa garde d'un statut organique qui accordait aux indigènes le maximum de liberté politique compatible tant avec l'exercice du Mandat qu'avec le libre jeu d'institutions parlementaires copiées sur celles des principaux Etats européens. Ces tentatives, nous l'avons dit, d'un libéralisme prématuré, échouèrent. En 1930, et par un acte d'autorité, le Haut Commissaire, M. Ponsot, a promulgué le statut organique souhaité. C'est un geste qui, étant donné l'œuvre accomplie, est venu en son temps, mais nous ne pouvons que faire nôtres les conclusions d'un article de M. Georges Meyer¹ : « On ne peut s'empêcher de penser que, dans l'intérêt le plus élevé des Syriens, comme, d'ailleurs, dans celui des

1. Journal *Le Temps*, 30 août 1932, « Le Mandat de la France au Levant ».

Irakiens, il eut infiniment mieux valu que le Mandat, tel qu'il était prévu en 1919, c'est-à-dire comme un régime devant durer au moins une génération, ait été maintenu, et que les étapes vers l'indépendance, au lieu d'être brûlées inconsidérément, ne soient franchies qu'après avoir subi la seule expérience probante : celle que le temps confère aux institutions humaines ».

Pour déterminer la façon dont s'est posé le problème foncier en Algérie, lors de l'occupation française. M. E. Philippar¹, dans l'étude qu'il a consacrée à cette question, a recherché quelles étaient les données de ce problème : « Deux éléments, dit-il, se trouvaient en présence : le vaincu, propriétaire du sol et le colon, venu pour s'enrichir ». « C'est, continue-t-il, la conciliation entre ces deux éléments qui fut le grand problème que les Gouvernements se posèrent et résolurent successivement suivant les tendances du moment ».

Si nous nous plaçons au même point de vue pour examiner la question syrienne, nous observons, tout d'abord, que la situation de ce territoire exclut toute idée de compétition entre la population indigène et les ressortissants de la Puissance Mandataire ou d'aucun pays étranger. La question agraire se pose uniquement entre les éléments sur place. Nous avons vu, dans l'étude des régions naturelles que nous avons considérées, que ces éléments sont : les grands propriétaires et les paysans ou fellahs, fermiers ou métayers, les petits propriétaires, les tribus nomades.

1) *Les grands propriétaires et les fellahs : les fermiers et les métayers.*

D'après un rapport du vilayet de Damas la répartition de la propriété entre les différentes catégories de possesseurs

1. Edmond Philippar. *Contribution à l'Etude du Crédit Agricole en Algérie*. Paris, Laroze, 1909.

était, avant la guerre, la suivante : grande propriété 60 %, moyenne 15 %, petite 25 %.

La grande propriété est répartie entre un nombre restreint d'individus ou de familles, ceux-ci ne connaissent les limites de leurs terres que par le nombre de villages qui s'y trouvent et l'importance de la population qui les habite. Certaines propriétés réunissent jusqu'à 30 ou 40 villages. « Ces domaines sont exploités par métayage. Le cultivateur fournit son travail et son attelage, rarement composé de deux animaux de même race, constitué le plus souvent par un mulet et un bœuf ou par un bœuf et un âne. Il fournit aussi le matériel de culture qui en principe se réduit au secca »¹. Le secca est la charrue primitive à un seul manche construite en bois, identique à celle déjà utilisée trois siècles avant notre ère par les laboureurs thébains dans la vallée du Nil. La légèreté de celle-ci ne permet pas au socle de pénétrer de plus de 10 à 12 centimètres dans le sol, et ne peut ameublir qu'une épaisseur de terre trop peu considérable pour emmagasiner la quantité nécessaire des eaux de pluie hivernales. La récolte reste ainsi étroitement soumise à la quantité d'eau qui tombe au cours de la saison humide. Pour faire la moisson le fellah se sert d'une faucille ou d'une serpe, parfois d'un simple couteau. En travaillant 10 heures par jour, un ouvrier ne met pas moins de 12 à 13 jours pour faucher un hectare. Le battage enfin se fait avec un instrument nommé « mamorage » constitué par un simple rectangle de bois hérissé de silex. Les engrais chimiques étaient pour ainsi dire, totalement inconnus en 1920, toutefois le Syrien pratiquait depuis longtemps l'assolement biennal pour les terres fertiles (une année de céréales, une année de jachère), triennal sur les terres moins prospères (une année de céréales, une année de jachère irriguée, une année de jachère nue)².

Le propriétaire apporte dans l'association les fonds et les semences.

1. Achard, *La Syrie, pays d'agriculture*, p. 163.

2. Jean-Albert Sorel : *Le Mandat Français et l'expansion économique de la Syrie et du Liban*, Paris, Marcel Giard, 1929, p. 127.

Le partage des produits se fait en théorie par parts égales, mais le paysan n'ayant pas suffisamment de moyens de subsistance pour attendre la prochaine récolte, doit solliciter des emprunts à son propriétaire. Après la récolte, quand il s'est acquitté du montant de ses impôts, qu'il doit payer fortement majorés par le percepteur ou le fermier des dîmes, quand le propriétaire s'est remboursé de ses semences, en prélevant, six mois après la réalisation de celle-ci, le double de la semence remise au cultivateur, quand il a, enfin, remboursé, lorsqu'il le peut, les avances en argent reçues du propriétaire, il lui reste juste de quoi végéter pendant un temps très court, au bout duquel il doit solliciter à nouveau d'autres prêts, qui, pour un temps, encore, le lieront à la terre à laquelle il se trouve attaché. Qu'il change de domaine, les conditions de travail et d'existence qui lui seront faites, seront les mêmes. Le fellah se trouve, de ce fait, attaché à la terre sur laquelle il est né et passe d'un maître à l'autre avec le village qu'il habite, sûr, d'ailleurs, que le maître du moment, qui ne saurait se passer de lui, lui assurera toujours les moyens suffisants pour vivre.

Qu'on ne s'étonne pas que, dans ces conditions d'exploitation du sol, le fellah ne fasse aucune tentative pour améliorer la production agricole et limite ses efforts au remboursement de sa dette et aux exigences de sa précaire existence ; qu'on ne s'étonne pas davantage que le propriétaire ne s'engage pas dans des dépenses d'amélioration qui lui rapporteraient des bénéfices moindres que les prêts qu'il consent au taux très élevé que nous avons vu.

Notons enfin que, par une survivance des régimes politiques précédents, une partie considérable des terres cultivables appartient, tout au moins en ce qui concerne la nue propriété de celles-ci, aux Etats et Gouvernements des Pays sous Mandat.

Bien que le fermage soit plus rarement pratiqué, on le trouve réalisé, tantôt sous la forme d'un pourcentage de la récolte (5 à 10 %) payé à titre de location du sol, tantôt sous forme d'une redevance fixe en nature.

Dans certaines parties de la Syrie (région d'Alep, plaine d'Akkar) on a observé une tendance intéressante de la part de quelques grands propriétaires à contracter des associations avec des capitalistes étrangers dans le but de mettre en exploitation les parties de leurs domaines dont, par pénurie de main d'œuvre ou faute de moyens financiers, ils ne pouvaient tirer partie. Dans cette association ils recherchent d'ailleurs, la plupart du temps, en plus de l'apport des capitaux, l'application sur leurs terres de procédés de culture plus modernes et plus intensifs. Mais ces innovations heurtent les habitudes et les préjugés des fellahs, dont la résistance aux méthodes nouvelles s'est révélée, à la pratique, particulièrement difficile à vaincre.

2) *Les petits propriétaires.*

A l'opposé de ces grands domaines, qui constituent le mode principal d'exploitation des terres dans l'Etat de Syrie, on rencontre une forme tout à fait opposée dans la République Libanaise : c'est le régime de la petite propriété et d'extrême division des terres.

M. Duraffourd, régisseur des travaux du cadastre et de l'amélioration foncière, a étudié d'une façon très intéressante, dans l'un de ses rapports, les causes du morcellement des propriétés dans la plaine de la Békaa :

« Dans les anciens temps, les terres de la plaine de la Békaa étaient réparties entre les familles (foyers) sur la base du « feddan »¹, lequel correspondait à la superficie qui pouvait être cultivée annuellement par une paire de bœufs. Cette su-

1. Le feddan ancien, dénommé dans le pays « feddan roumelé » avait une superficie double environ du feddan actuel, désigné sous le nom de « feddan Kata ». Cette différence paraît provenir de ce qu'anciennement la culture était plus extensive qu'actuellement.

Le feddan possède les subdivisions suivantes : « Fardi » : 1/2 feddan et par extension : superficie pouvant être cultivée annuellement par un bœuf, « Kirat » : 1/24 de feddan.

Dans la plaine de la Békaa, le feddan correspond à environ 120 « deunums » de terres, soit approximativement 11 hectares.

perficie variait suivant la nature des terres ou, autrement, dit suivant leur fertilité, car il est évident que, dans les terrains pauvres produisant peu et soumis à un assolement extensif, l'étendue qui pouvait être mise en valeur annuellement à l'aide d'une paire de bœufs était plus grande que celle susceptible d'être cultivée, avec les mêmes moyens, dans des terres riches ou irriguées, demandant moins de travaux et de soins et produisant plus que les premiers.

A cette époque, d'ailleurs, les impôts étaient répartis, non pas proportionnellement à la superficie et au revenu des terres, mais suivant le nombre de paires de bœufs possédés par chaque famille.

D'autre part, afin que chaque foyer ait une part proportionnelle à ses droits dans toutes les terres, bonnes et mauvaises, du village, celui-ci était divisé en zones (maoukah) dont chacune correspondait, en principe, à une nature différente de terrain¹ (les terres comprises dans une zone, dans tous les cas, de la même valeur). Dans chacune des zones ainsi déterminées les familles recevaient une part établie proportionnellement à leurs droits. Pour cela on prenait comme base du partage, le nombre de feddans et de kirats possédés par chaque famille dans le village, ce qui fait qu'en réalité cette quantité de feddans et de kirats correspondait à une quote-part. Ainsi, si on prend comme exemple un village évalué à 30 feddans et divisé en 20 zones ou Maoukah, chacune de ces dernières était divisée en 40 parts qui étaient réparties proportionnellement aux droits de chaque famille².

1. Les terres de chaque village étaient réparties, d'autre part, comme suit :

1° Les terres blanches (baida) ou terres de culture ;

2° Les terres « haouakir » ou terres attenantes aux habitations et réservées aux cultures maraîchères ;

3° Les terres « Ksar » qui désignent les superficies nouvelles gagnées sur les terres mortes ou en friches et qui doivent être réparties entre les ayants-droit au prorata de leur avoir en feddans et kirats dans le village.

2. Cette forme de possession et de mise en valeur des terres est analogue, d'après M. Achard, Conseiller agronome du Haut-Commissariat de la République Française en Syrie et au Liban à celle qui sous le nom de « gewannndoiefer » existait en Allemagne dans la région comprise entre le Weser à l'Ouest, le Main au Sud, le Saale et l'Elbe à l'Est et qu'a détruite l'Agranefour au XVIII^e siècle. (*Rapport sur le remembrement de la propriété rurale au Liban, 11 octobre 1922*).

Toutefois dans certains villages, pour grouper les propriétés des familles d'une même souche on effectuait le partage des terrains en autant de parts qu'il y avait de familles. Chacune de ces parts prenait alors le nom d'« arifé » (apanage). Ces arifés étaient ensuite subdivisés en zones (Maoukah), suivant la dimension de terrain, lesquelles étaient enfin réparties entre les propriétaires d'une même souche, proportionnellement à leurs droits exprimés en feddans.

Il est, de la sorte, facile de comprendre comment cette forme de partage et de possession des terres entraîna peu à peu un morcellement excessif.

En considérant, par exemple, le cas du village de El Merje on constate qu'à l'origine il était possédé par quatre grandes familles : Kaak, Saleh, Chahine et Jarrah. Ce village était évalué à 40 feddans et divisé en 33 zones ; dans chacune d'elles les quatre familles précitées (qui possédaient les mêmes droits, c'est-à-dire 10 feddans chacune) reçurent 10 parts ce qui correspondait au quart de chaque zone. Le nombre de parcelles ainsi créées à l'origine était, par conséquent de $33 \times 4 = 132$ parcelles. Celles-ci, par suite de partages successifs provoqués par les héritages et les ventes à des tiers, atteignaient en 1926, époque à laquelle le cadastre de ce village a été exécuté, *le chiffre de 23.696 parcelles pour une superficie de 820 ha., ce qui donne une superficie moyenne par parcelle de 329 mètres carrés.*

Ce morcellement excessif était encore compliqué du fait de la dispersion des parcelles dans les 33 zones du village, car chaque fois qu'une succession était liquidée ou qu'une vente avait lieu, celle-ci portait sur l'ensemble des parcelles possédées par les propriétaires dans le village, les successions et les ventes étant liquidées ou effectuées sur la base du nombre de feddans possédés par ceux-ci. C'est ainsi que si un propriétaire, possédant une parcelle dans chacune des 33 zones du village, procédait à la vente d'une partie de ses droits, celle-ci portait sur les 33 parcelles qui se trouvaient donc toutes subdivisées de ce fait.

Ce mode de possession et de transmission des droits de propriété est une coutume qui a subsisté du passé et malgré que l'administration turque ait essayé de faire cesser cet état de chose en instituant un service de l'enregistrement et un système de titres de propriété tendant à l'établissement de parcelles individuelles, cette réforme a complètement échoué, les parcelles ainsi créées n'ayant jamais été délimitées ni définies sur le terrain et les propriétaires continuant à posséder et à exploiter sous les formes anciennes exposées plus haut.

D'autre part, il était très rare que les familles rurales procédassent à la liquidation des successions de leurs membres décédés. Elles préféraient rester dans l'indivision qui atteignait parfois des proportions extraordinaires puisqu'à El Merje, après la licitation des héritages, opérée en 1927 et en 1928 par la Commission de Remembrement, il existait des propriétaires auxquels il ne revint que pour quelques piastres de terrain, ce qui correspondait à quelques décimètres carrés. Tel fût le cas notamment des personnes suivantes :

- Hamad Jarkasse qui possédait dans la parcelle 1.146, 0 m2.52 de terrain d'une valeur de O. P. or 210.
- Samir El Tarazi qui possédait dans la parcelle 937, 0 m2.71 de terrain d'une valeur de O. P. or 318.

Enfin, les partages effectués à la suite des ventes et des héritages étant exécutés par les intéressés en divisant les parcelles *dans le sens de leur plus grande longueur*, pour respecter le mode primitif de lotissement adopté (qui consistait à mesurer à l'aide d'une perche ou d'une corde les deux côtés de chaque zone et à répartir ensuite celle-ci proportionnellement aux parts exprimées en feddans et kirats des ayants-droit) on avait abouti finalement à avoir des parcelles ayant plusieurs centaines de mètres dépassant même souvent un ki-

lomètre de longueur, dans certains villages, alors que leur largeur était de quelques mètres, voir même de quelques sillons ¹.

3) *Les tribus nomades.*

Les nomades occupent la dépression centrale qui constitue le désert de Syrie. Le chameau, le monton et la chèvre forment la base de leur cheptel.

Les conditions climatologiques de la Syrie ont déterminé l'élevage en parcours. L'hiver, les nomades s'éloignent, en suivant les points d'eau, vers les berges de l'Euphrate, où, avec un climat plus doux, ils trouvent des pâturages en relative abondance ; au printemps ils s'éloignent au contraire de ces régions qui seront bientôt desséchées par une chaleur torride, et gagnent les zones de culture, où, sur les chaumes leurs bêtes trouvent suffisamment de nourriture pour attendre les pluies d'automne, qui, à nouveau, feront pousser l'herbe de la steppe et leur permettront de reprendre leur marche vers l'est ².

Telles sont les conditions dans lesquelles s'exerçait l'activité agricole de la Syrie à l'arrivée de la Puissance Mandataire, et dans lesquelles elle s'exerce encore actuellement pour une bonne part.

Etant donné ces conditions, appartenait-il à la Puissance Mandataire de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient, de les modifier radicalement pour les adapter aux moyens de production des Etats modernes, ou d'adopter plutôt telle politique qui pourrait être jugée souhaitable entre ces deux solutions extrêmes ?

Pour répondre à cette question examinons les avantages

1. M. Duraffourd. *Travaux du cadastre et d'amélioration agricole des Etats de Syrie, du Liban et des Alaouites.*

2. Ces migrations donnent lieu à certains conflits entre les différentes tribus, d'une part, et, entre la population nomade et sédentaire d'autre part. Un Arrêté du Haut Commissaire, du 26 mai 1928 a institué une procédure spéciale pour le règlement des litiges de cette seconde catégorie.

et les inconvénients relatifs des procédés de culture que nous venons de décrire.

I. — La grande propriété, lorsqu'elle est exploitée méthodiquement, avec les procédés de culture et les instruments perfectionnés que la technique moderne met à sa disposition, permet d'obtenir, avec des prix de revient moindres, des rendements supérieurs. Lorsque les moyens mis en œuvre sont aussi rudimentaires que ceux utilisés en Syrie, leur rendement est au contraire, d'autant plus faible et le prix de revient du travail agricole, en général, plus élevé.

Avec le système employé du fermage et du métayage, le propriétaire est moins intéressé au rendement de ses terres qu'au nombre de clients forcés qui les peuplent et auxquels il fera de profitables prêts en argent, ou des avances en nature. Le paysan n'a pas intérêt à produire, car pratiquement la totalité de la récolte, sauf ce qui est nécessaire à sa subsistance et à celle de sa famille, revient en définitive, par le jeu des avances et des prêts, au propriétaire et le fellah a, en ce qui le concerne, l'assurance de ne pas être expulsé par le premier, qui ne voudra pas, en procédant de la sorte, renoncer au remboursement des avances qu'il a consenties.

Les conditions d'exploitation du sol, ainsi définies, sont donc, comme on le voit, aussi mauvaises que possible, dans les régions où domine le régime de la grande propriété.

II. — Elles ne sont pas meilleures dans les endroits où le morcellement des terres se trouve poussé à un tel degré qu'il aboutit à la création de parcelles si réduites qu'elles cessent d'être économiquement cultivables et qu'il provoque de nombreux conflits troublant la paix sociale.

Les inconvénients de ce morcellement excessif des propriétés peuvent se résumer ainsi :

a) Pertes de temps que nécessitent les allées et venues d'une parcelle à l'autre. On peut labourer 50 ares par jour dans une pièce de terre d'un seul tenant, 40 ou 30 seulement quand on se déplace une ou deux fois pour changer de parcelle. Ne parlons pas de l'impossibilité d'employer des machines agricoles

et des pertes pour l'utilisation des engrais. On estime, de plus, que les semences répandues à l'hectare doivent être augmentées dans des proportions qui varient de 5 à 10 % pour chaque parcelle supplémentaire.

En résumé le prix de revient d'une culture en 6 parcelles de 16 ares est de 20 à 25 % plus élevé que celui d'une parcelle d'un hectare d'un seul tenant, et les frais de main d'œuvre sur celle-ci atteignent le double de ceux d'une parcelle d'un hectare. On admet également qu'à chaque bordure de parcelle correspond une perte de terrain cultivable atteignant aisément 50 centimètres.

b) Diminution de la valeur de la propriété. On augmente de 40 à 50 % la valeur d'un domaine de 40 hectares si on réduit de 50 à 15 le nombre des parcelles. Des parcelles trop exigües deviennent économiquement inexploitable. Ne pouvant trouver acquéreur elles finissent par tomber en jachère.

III. — Les procédés de parcours employés par les tribus nomades sont ceux que l'on retrouve dans toutes les organisations de ce type primitif, et c'est là peut-être que les initiatives pouvant être prises par la Puissance Mandataire sont les plus restreintes.

Essayons maintenant, avec les éléments que nous possédons, de dégager l'œuvre que pouvait se proposer le Mandataire en ce qui concerne le régime de la propriété foncière en Syrie.

On pourrait poser ici une question préalable : la Puissance Mandataire en avait-elle le pouvoir et le droit ?

La réponse figure à l'art. II de l'Acte de Mandat : « La Puissance Mandataire pourra prendre ou faire prendre... toutes les mesures propres à assurer le développement des ressources desdits territoires ».

Cette question résolue par l'affirmative, la législation foncière, pour accomplir son double but de faciliter la production et de donner aux propriétaires du sol le maximum de crédit qu'ils puissent normalement obtenir, pou-

vait, à notre avis, se proposer, étant donné les conditions que nous avons étudiées précédemment, les buts suivants :

1° Dans les régions de grande propriété, obtenir le démembrement progressif du sol contre indemnité au profit du cultivateur. C'est la réforme agraire accomplie récemment dans un certain nombre d'Etats de l'Europe Centrale pour les mettre en mesure de tenir leur place dans l'économie du monde moderne.

Dans ces régions, également, introduire et développer l'utilisation des procédés mécaniques de culture et l'emploi des engrais.

2° Dans les régions de propriété divisée, collective et indivise, procéder au regroupement des parcelles, faciliter le retrait d'indivision, supprimer les procédés anti-économiques de partage périodique du sol, faciliter, par contre, la constitution de syndicats et de groupements devant permettre aux cultivateurs de bénéficier des avantages que ces organisations procurent à leurs membres.

3° Dans les régions de parcours, réglementer et fixer les limites de la transhumance, déterminer les routes à suivre et assurer aux différentes tribus la possession des points d'eau nécessaires.

4° D'une manière générale, coordonner ces réformes en réalisant :

a) d'abord la sécurité et la sûreté de la propriété par l'établissement du cadastre et l'institution de livres fonciers ;

b) des centres modèles d'expérimentation et d'essais agricoles et des écoles d'agriculture ;

c) des travaux d'utilité publique généraux : hydrographie, irrigation, dessèchement des marais, développement des moyens de communication, pour ainsi dire inexistant, en 1919, dans les Territoires sous Mandat ;

d) la sélection des produits de culture et d'industrie, la coordination des moyens de production (coopératives, silos, etc....) ;

e) la recherche de débouchés commerciaux, en tenant compte

d'une considération particulière qui avait été perdue de vue à la suite de la guerre mondiale, et que la crise de 1929 a rappelé à la mémoire des producteurs : à savoir que la production de toute marchandise a pour but la vente et que l'impossibilité de réaliser cette seconde opération conduit aux mêmes résultats que l'impossibilité, elle-même, de produire.

Comment les organes représentatifs de la Puissance Mandataire ont-ils envisagé les difficultés qui se posaient à eux. Comment les ont-ils résolues ? C'est ce que nous chercherons à préciser dans les chapitres suivants, après avoir toutefois déterminé, préalablement, quel était l'état de la législation en Syrie et au Liban lors de l'arrivée de la Puissance Mandataire et quelle avait été son influence sur le développement économique de ces régions.

Connaissant ainsi les besoins du pays, l'état de la législation antérieure au Mandat, après avoir examiné l'action de la France sur cette législation, nous nous demanderons, enfin, si le résultat recherché du développement de l'économie syrienne et libanaise a été atteint, et si les moyens employés étaient les plus propres à parvenir au but souhaité.

TITRE III

**Etude historique
de la législation foncière
en Syrie et au Liban**

CHAPITRE PREMIER

HISTOIRE DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

Telle qu'elle est déterminée par les traités¹, la Syrie comporte une superficie de l'ordre de 150.000 km. carrés². Cette surface ne correspond pas à la représentation que l'on pourrait se faire en la comparant avec celle des Etats d'une importance similaire de l'Europe Occidentale : le désert, les marais, les montagnes, les terres en friche, forment une superficie s'élevant à plus d'un dixième de ce total. Nous avons vu que, selon la nature de ces terrains, les formes de propriété et les modes de tenue du sol étaient des plus diverses : depuis les plus archaïques (régime féodal du Hauran, propriété collective des tribus bédouines) jusqu'aux plus rapprochées de notre civilisation (propriété individuelle du Liban).

Sur cette terre, de très nombreuses races se sont rencontrées, se sont fixées et sont demeurées. Les confessions religieuses les plus diverses³ ont subsisté dans toute leur force primitive.

1. Accords d'Angora des 20 octobre 1921, 22 et 28 juin 1929, convention franco-britannique du 23 décembre 1920.

2. La superficie du territoire français est de 550.000, kilomètres carrés.

3. M. Raymond O'zoux dans son livre *Les Etats du Levant sous Mandat Français* (Paris, Librairie Larousse, 1931), compte en Syrie et au Liban, 11 rites catholiques et chrétiens, 12 communautés islamiques et post-islamiques et 2 rites israélites.

Le lien qui unit ces éléments épars au triple point de vue historique, géographique et ethnique n'a jamais été que la communauté de la direction exerçant le pouvoir sur ces différentes populations. Ce sont essentiellement, suivant l'ordre historique, les Assyro-Chaldéens, les Égyptiens, les Grecs, les Romains, les Arabes et enfin les Turcs.

Hammourabi, roi de Chaldée qui régnait 2.000 ans av. J. C. avait réuni sous forme d'un code en 282 articles tout le droit privé tel qu'il résultait de la coutume et des lois antérieures¹ : l'affermage des terres, la pâture des troupeaux, la vente, la donation, la mise en gage des biens de mainmorte ainsi que la protection de la petite propriété, font l'objet de dispositions spéciales.

Les principes essentiels de cette législation étaient les suivants : la propriété de la terre appartient aux dieux qui en sont les créateurs. Les rois possèdent l'exercice du droit de propriété en tant que représentants des dieux, alors que les particuliers ne peuvent exercer qu'un droit de possession précaire, lorsque celui-ci leur est spécialement concédé par les premiers, contre l'obligation, toujours stipulée, de mettre en valeur les terres concédées et de payer l'impôt. Le droit de propriété appartenant, par nature, aux dieux était, de ce fait, incessible en faveur de qui que ce fut. La pratique ne tarda pas, toutefois, à faire reconnaître en faveur des détenteurs de la terre le droit de transmettre à leurs héritiers, puis à des tiers, la possession de celle-ci. Enfin certaines terres affectées au bénéfice des temples ou de l'armée étaient perpétuellement inaliénables.

Dans le but d'asseoir la perception de l'impôt, la surface de chaque province était mesurée et les parcelles qui la divisaient, enregistrées sur des tablettes d'argile avec le nom du maître, l'indication des voisins, des limites et des droits sur les eaux. Le recensement se faisait assez fréquemment, et

1. Maspéro, *Histoire ancienne des Peuples de l'Orient*, Paris, Hachette, p. 157.

notamment après chaque nouvelle conquête. La contenance des parcelles et le montant des impôts étaient évalués d'après la production en blé.

Les Egyptiens appliquèrent à la Syrie la distinction qu'ils avaient établie entre les immeubles en divisant ceux-ci en quatre catégories :

- 1° Les immeubles des villes (nouit) et leur banlieue.
- 2° Les immeubles ruraux (ouou), représentant les terres fécondées annuellement par les inondations du Nil.
- 3° Les immeubles non productifs du fait de l'activité de l'homme, mais servant soit aux pâturages, soit à la culture du letus ou du papyrus.

Ces trois premières catégories d'immeubles pouvaient faire l'objet d'appropriation privée.

4° Les immeubles collectifs : digues, canaux, bassins, etc., ne pouvant faire l'objet d'un droit privatif, et dont chacun était tenu de participer à la construction et à l'entretien au moyen de corvées et de prestations.

En vertu du droit public de Rome, le citoyen désigné au gouvernement d'une province recevait en délégation l'imperium. Cela signifiait que Rome se désaisissait pour un temps déterminé, en sa faveur, du droit de souveraineté que l'Empereur possédait sur le pays. Dès lors le gouverneur, détenteur de tous les droits, exerçait également tous les pouvoirs : législatif, exécutif et judiciaire. Aucune constitution ne réglait son autorité au regard de la province soumise, aucune loi ne pouvait s'imposer à lui : ni celle des provinciaux, puisqu'il était romain, ni la loi romaine puisqu'il administrait des provinciaux. Aussi les gouverneurs contractèrent-ils l'habitude de publier à leur entrée en fonctions un Code de lois qu'ils appellèrent leur « Edit » et auquel ils s'engageaient moralement à se conformer.

L'Edit n'était applicable que durant une seule année, puisque les gouvernements n'étaient eux-mêmes nommés que

pour cette durée, mais les magistrats contractèrent l'habitude de reprendre l'Edit de leur prédécesseur, en le confirmant ou en le modifiant selon les besoins.

D'après les jurisconsultes romains, les provinciaux étaient considérés comme n'ayant plus leur loi propre, puisque la conquête avait, en principe abrogé, celle-ci, et qu'ils ne bénéficiaient pas des lois romaines, puisque seuls les citoyens romains pouvaient en jouir. Mais, comme le Provincial, mis en principe en dehors du droit, avait besoin, pour vivre dans une société organisée, de lois, ou, au moins, de coutumes, le génie romain eut recours à un détour pour lui concéder une législation calquée sur la sienne : en principe les provinciaux vivaient en dehors du droit ; en fait, ils vivaient « comme s'ils en avaient un ». Ils n'étaient pas propriétaires de leur sol, mais ils continuaient à le cultiver, à le vendre, à le léguer, à en disposer par tous les moyens légaux, parce qu'ils en avaient la possession. Le sol du possesseur n'était pas le sien, mais « pro suo », il n'était pas sa propriété, « dominium », mais il était dans ses biens, « in bonis ».

Les exceptions à cette règle furent, toutefois, nombreuses. Un grand nombre de villes syriennes furent déclarées libres par Pompée et conservèrent la jouissance de leurs lois et leurs coutumes propres : des cités et leurs habitants obtinrent le « jus civitatis » et bénéficièrent, en conséquence, des lois romaines. Enfin Caracalla, dont la mère Julia était Syrienne, conféra le droit de cité à tous les sujets de l'Empire. La terre provinciale fut réputée terre d'Etat et fit partie de « l'ager publicae », la seule servitude qui la frappa fut un tribut annuel. Elle était en outre soumise au cens.

On peut constater une interpénétration intéressante du droit romain et du droit syro-byzantin dans les dispositions du Code théodosien concernant les « agri deserti » : La propriété foncière est considérée, dans ce code, comme un droit relatif subordonné à la mise en valeur de la terre, or c'est là un principe emprunté à l'ancien Code hammourabi, exorbi-

tant du droit romain qui considère au contraire la propriété comme un droit absolu, intangible et perpétuel¹.

Après la mort du Prophète les Arabes envahirent, en l'an XII de l'Hégire (633-34), d'abord la Palestine, puis ensuite la Syrie, ne rencontrant devant eux que des résistances locales organisées par les populations autochtones². En vertu des principes mêmes posés, explicitement ou implicitement, par le Prophète et appliqués par lui en pareil cas, le sort réservé aux populations soumises et à leurs biens fut différent selon que celles-ci étaient musulmanes ou infidèles et résistaient par les armes à l'envahisseur ou se soumettaient, au contraire en composant avec lui, à sa domination.

M. Générard¹ a réuni en un certain nombre de règles l'attitude adoptée le plus généralement par le vainqueur et le sort réservé par celui-ci aux biens du vaincu. Ces règles sont les suivantes :

1° Les populations qui se convertissaient spontanément à l'Islam, en pays de guerre, conservaient leurs biens en toute propriété ainsi que leurs terres : celles-ci étaient, comme celles des territoires arabes de Médine et de la Mecque, simplement frappées de la dîme aumônière « achour ».

2° Les populations appartenant à une religion révélée, qui refusaient la conversion mais se soumettaient sans combat-

1. La législation romaine, en s'appliquant en Syrie, dut tenir compte du droit et des coutumes déjà établis dans ces pays et résultant de civilisations aussi développées que la nouvelle venue. C'est là qu'il faut voir l'origine des différences assez considérables qui existent entre le droit privé des possessions françaises d'Afrique du Nord et le droit privé syrien. En Afrique du Nord, au contraire, la loi romaine s'est imposée, sans aucune restriction, soit à des populations berbères primitives, soit à des peuples réduits à la soumission la plus absolue tel que les Carthaginois après la destruction de leur cité.

2. Le Siège de Damas, commencé au début de mars 635 se termina en septembre de la même année. Le siège de Jérusalem, commencé en 636 dura deux ans. Césarée ne se rendit qu'en 640 après un siège plus ou moins continu de sept années. Cette date marque l'achèvement de la conquête arabe.

1. *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban.* (Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban. Beyrouth, 1921 p. 52).

tre, étaient admises à traiter avec la collectivité musulmane¹. Elles conservaient la jouissance et la propriété de leurs biens mais elles étaient astreintes au paiement d'un tribut annuel (Karadj), consistant en une taxe sur les revenus de la terre et en un impôt de capitation. Elles bénéficiaient, en retour de la protection de l'Islam.

3° Les populations arabes polythéistes étaient exclues du bénéfice de ces dispositions : elles devaient, ou bien se convertir, ou bien subir les rigueurs édictées par Mahomet, c'est-à-dire la mort pour les individus arabes mâles et pubères et l'esclavage pour les femmes et les enfants ; leurs biens devaient être en outre confisqués au profit de la communauté musulmane.

4° Quant aux populations qui prenaient les armes et dont l'Islam s'était rendu maître par la force, leurs terres pouvaient être, selon la volonté de ce dernier, soit confisquées et partagées entre les conquérants : elles devenaient alors terres de dîmes², soit laissées en la possession des vaincus, en toute propriété ou à titre de jouissance précaire, moyennant le paiement d'un tribut « Karadj ».

5° Les mêmes faveurs pouvaient être accordées à tous les peuples non arabes, polythéistes, qui concluaient la paix avec l'Islam, reconnaissaient son autorité et acquittaient le « Karadj ».

6° Enfin le sol était divisé en deux catégories : le territoire arabe, comprenant les villes saintes de la Mecque et de Médine, et les territoires non arabes comprenant les autres pays. Les premiers étaient exclusivement terres de dîmes. Le taux de celles-ci pouvait être augmenté lorsqu'elles étaient concédées à des non musulmans en rem-

1. En Afrique du Nord les terres dont les occupants se soumirent par traité à la domination islamique prirent le nom de *Solah* (terres de traité ou de transaction). Elles ne furent soumises qu'à une redevance dite *Djézia* qui cessait d'ailleurs si le possesseur se convertissait à l'islamisme ou si la terre était vendue à un musulman.

2. En Afrique du Nord ces terres portèrent le nom d'*Anoua* (terres de violence).

placement du « Karadj », mais la condition juridique de la terre restait toujours, selon la volonté du Prophète, immuable et *indépendante de la qualité du possesseur*. Les seconds pouvaient être, soit terres de dîmes, soit terres de « Karadj » selon qu'elles étaient concédées à des musulmans ou à des non musulmans, et selon les conditions d'occupation du pays : par la conquête (terres de tribut) ou par suite de traités (terres de dîmes).

Le résultat de la politique arabe fut que les villes, qui formaient des îlots de résistance sur la route des envahisseurs, purent, en général, composer avec ceux-ci et conserver leurs biens et leurs statuts juridiques antérieurs. Même les villes soumises par la force conservèrent, dans certains cas, leur liberté contre paiement du Karadj. Les terres rurales furent, au contraire, toujours considérées comme théâtre des opérations et la propriété en fut attribuée à la collectivité musulmane. Les terrains furent laissés toutefois, le plus souvent, à la disposition des habitants à titre précaire et sous la double condition de la mise en valeur et du paiement d'un Karadj perpétuel.

D'ailleurs, et c'était l'une des raisons qui présidait encore en 1913 à la répartition des terres au point de vue de la perception de l'impôt, les villes intéressaient beaucoup moins le vainqueur que la terre des campagnes, qui permettait la perception d'impôts certains, assurés quant à leur produit et établis soit d'après le rendement de la terre en blé ou d'après le nombre d'attelages employés au labour.

La domination des Francs fut, au dire même des écrivains arabes, des plus clémentes qui fussent. Un auteur musulman, Ibn Djobair, écrivait à ce sujet, parlant de ses coréligionnaires soumis à la domination franque :

« Les musulmans sont propriétaires de leurs habitations et s'administrent comme ils l'entendent. C'est la condition de tous les territoires occupés par les Francs sur le littoral de la Syrie et dans tous les districts, bourgs et villages tous

peuplés par des musulmans. Les musulmans des autres pays ont leur cœur assoiffé de la tentation en voyant l'état de leurs frères dans les principautés ».

Les paysans cultivaient le territoire divisé en « casaux », répartis eux-mêmes en « charrues » ou « gastines », mesurant environ 31 hectares. L'administration des casaux appartenait à un représentant du seigneur appelé « raïs », qui était d'ordinaire de la religion de la majorité de ses administrés.

La conquête et l'occupation de la Syrie par les Ottomans ne changea rien aux principes appliqués précédemment par la domination arabe. L'Empire ottoman se considéra comme successeur des Khalifes, dans la propriété des biens ruraux. Les revenus du karadj furent attribués au « beit-el-mal » ou Trésor Public. Le terrain des villes demeura la propriété entière des occupants.

Mais il se produisit alors sous la pression, d'une part, des besoins militaires de l'Empire et, d'autre part, sous celle du développement de l'activité économique, un double mouvement en sens contraire.

Pour assurer le traitement des fonctionnaires et pour pourvoir aux besoins de l'armée, le Sultan procéda à des attributions de terres à titre d'apanages aux dignitaires de l'Empire. Les bénéficiaires devaient, en retour, outre le service personnel en temps de guerre, équiper un nombre de soldats proportionnel aux revenus de leurs terres, soit un cavalier par 3.000 aspres de rente. Les bénéficiaires de ces terres jouissaient de tous les droits attachés à la possession pendant la durée de leurs fonctions, ils purent même assez rapidement transmettre leurs droits à leurs héritiers mâles, à condition toutefois que ceux-ci satisfissent aux mêmes obligations et aux mêmes charges.

Par un phénomène d'ordre général, les bénéficiaires de ces apanages s'attribuèrent eux-mêmes le droit de concéder à leur tour à des particuliers, tout ou partie des terres qui leur étaient attribuées. Les descendants de sexe féminin acqui-

rent, enfin, comme les héritiers mâles, le droit à la succession en vertu d'un droit de préférence ou « tabo » qui leur permit d'acquérir les biens de leur auteur contre paiement à l'Etat de la valeur du sol. Ce droit de préférence fut étendu, par la suite, aux collatéraux, aux ascendants et même aux co-propriétaires et aux voisins. Enfin la faculté de céder son bien ou d'en disposer à titre gratuit fut expressément reconnu à l'occupant du sol.

Ce démembrement de la terre féodale au profit de celui qui la cultive était un fait accompli en l'an 1255 de l'Hégire.

Par un phénomène inverse les terres qui avaient été concédées et qui n'avaient pas été mises en culture¹ firent retour au souverain.

La terre morte, celle qui de mémoire d'homme n'avait jamais été appropriée, ne put plus l'être qu'avec l'autorisation du souverain, et sous la réserve expresse, par celui-ci, de son droit de nue-propriété sur le fonds concédé.

Dès le début de l'Islam s'était constituée une catégorie spéciale de biens consacrés par des particuliers ou par le souverain à des œuvres pieuses et qui de ce fait devenaient perpétuellement inaliénables. Ces terres prirent le nom de « mewcoufées, c'est-à-dire « emprisonnées » et restèrent soumises à la loi religieuse musulmane.

Les dispositions de la loi religieuse furent codifiées par un « iradé » impérial qui reçut le nom de « Medjellé ».

Avec l'abandon par les Turcs du gouvernement à forme militaire de la Syrie, et l'organisation d'une administration civile, l'œuvre de codification ainsi commencée se poursuivit. Le Code Foncier fut promulgué en 1275 et complété par les lois de 1279, 1286 et 1288 qui permirent l'hypothèque des terres concédées par le souverain (terres amiriés).

1. Cette obligation de mise en culture ou de vivification du sol sous peine de déchéance du droit de possession, que l'on retrouve dans le droit musulman appliqué en Afrique du Nord, trouve son origine dans le désir des souverains d'assurer le paiement régulier des dîmes, calculées sur le revenu effectif des terres.

Plusieurs projets de lois, élaborés, de 1908 à 1911, par des juristes ottomans, furent repoussés par suite de l'opposition des « ulémans », parce que ces projets portaient atteinte à la loi religieuse musulmane.

La guerre des Balkans retarda encore les réformes réclamées par les populations de l'Empire avec une force de plus en plus grande. Enfin, en février 1912, Mahmud Pacha promulgua plusieurs décrets-lois réglant la question du régime foncier.

Ces textes, par suite des circonstances, ne reçurent aucune application pratique ce sont :

1° Le décret du 18 février 1913 sur la délimitation et l'enregistrement de la propriété immobilière.

2° Le décret du 21 février 1913 sur la succession des biens immeubles.

3° Le décret du 25 février 1913 sur l'hypothèque.

4° Le décret du 20 mars 1913 sur la possession des immeubles ;

5° Le décret du 16 février 1913 donnant aux personnes morales la capacité de posséder des biens immeubles.

6° Le décret du 16 mars 1913 sur le partage des biens immeubles.

CHAPITRE II

CARACTERES DE LA LEGISLATION FONCIERE

En cherchant maintenant, à l'aide de cet aperçu général de l'histoire de la législation foncière des Etats du Levant avant la guerre mondiale, quels sont les caractères propres à la législation en vigueur à cette époque, il nous semble pouvoir énumérer les traits suivants :

I. *Origine fiscale de la législation foncière.* Ce furent en effet, uniquement les richesses que la Syrie avait la renommée mondiale de produire qui attirèrent les conquérants arabes. Ceux-ci ne s'occupèrent jamais de la mise en valeur du sol par eux-mêmes et se contentèrent toujours de percevoir les impôts payés par les populations soumises. C'est dans le but unique d'assurer la perception certaine et régulière de ces impôts que furent prises toutes les dispositions réglementaires concernant le régime foncier.

II. *Coexistence de la loi civile et de la loi religieuse et distinction de deux catégories d'immeubles suivant la première ou la seconde de ces lois.*

Sont soumises à la *loi civile* :

1° Les terres amiriés¹ dont le domaine utile (tessarouf)

1. Ces terres étaient appelés « arch » ou « blad el arch » (terres de tribu) dans la province d'Alger et de Constantine ; azel, en Tunisie et « blaad el makhzen » (terres soumises) au Maroc. Les Anglais ont dénommé ces terres, dans des territoires soumis au Mandat Britannique (Palestine, Transjordanie et anciennement Irak) : *Government or State lands*.

a été concédé à une personne morale ou privée à condition de les mettre en valeur, de payer la redevance fixée et de ne pas diminuer la valeur du bien-fonds dont la possession lui est confiée.

2° Les terres du domaine public (metroukés) dont la jouissance, consacrée à un but d'intérêt général, fait l'objet d'un droit collectif (places publiques, pâturages, coupes de bois, etc.).

3° Les terres mortes (mewat) qui sont les terres non appropriées, éloignées des habitations (les montagnes, pâturages maigres).

Les premières et les secondes des terres énumérées ci-dessus peuvent être appropriées à la condition d'être défrichées et avec l'autorisation du souverain.

A ces trois catégories de terres soumises à la loi civile il convient d'ajouter les deux sortes de terres suivantes dont la nue-propriété appartient également à l'Etat :

1° Les biens de mainmorte, inaliénables mais prescriptibles qui sont ceux rattachés *ab antiquo* à une église ou à un monastère et sont inscrits en cette qualité sur les registres des archives impériales."

2° Les terres collectives ou de parcours appartenant à une tribu et faisant l'objet d'usages particuliers à celle-ci.

Dépendent de la *loi religieuse* les immeubles pouvant faire l'objet d'un droit de pleine propriété ; ceux-ci comprenaient sous la domination arabe :

1° Les immeubles *mulk*¹ constitués par :

a) les terrains bâtis ou non bâtis situés dans l'intérieur des villes ou des villages et à 1/2 deunum en dehors de ceux-ci ;

b) les terres distraites par le souverain du domaine public et concédée en toute propriété à des particuliers ;

c) les terres partagées entre les vainqueurs au moment de la conquête ;

1. En Algérie et en Tunisie et au Maroc, ces terres portèrent le nom de « *melk* » qui signifie en arabe : franc, libre. Les Anglais ont dénommé ces terres, dans les territoires sous Mandat Britannique : *Freehold lands*.

d) les terres laissées aux vaincus contre tribut, ou terres karadjées. L'impôt ou karadj était perçu dans les mêmes conditions que la dîme ; il était fixé soit à forfait, soit proportionnellement à la récolte (entre 1/10^e et 1/12^e de celle-ci).

Lors de la conquête de la Syrie, en 1507, par les ottomans, les terres rurales qui avaient été concédées en pleine propriété par les souverains antérieurs furent considérées par le gouvernement turc, selon la coutume des vainqueurs, comme terres de conquête et firent retour de ce fait au Trésor Public. Tous les droits concédés depuis cette époque par le nouveau souverain ne le furent plus que contre paiement d'un loyer annuel et en retenant à son profit la nue propriété des terres ainsi concédées.

Dans les villes, ainsi que dans le Gouvernement Autonome du Mont Liban, la plupart des immeubles demeurèrent *mulk*, c'est-à-dire possédés en pleine propriété.

2^o Les immeubles *wakfs* qui sont des immeubles consacrés d'une manière perpétuelle à des œuvres pies.

Ces biens, dits *wakoufs*, se divisent en deux catégories :

a) les *wakfs* chériés ou généraux qui sont ceux affectés à une fondation publique (mosquée, école) :

b) les *wakfs* adi ou coutumiers dont la jouissance est attribuée à des personnes privées mais qui doivent revenir à une fondation pieuse soit après le décès du dernier bénéficiaire, soit à un terme fixé par le constituant.

III. *Coexistence de la loi écrite et de règles coutumières parfois en contradiction avec les dispositions des premières.*

Ce caractère n'est évidemment pas spécial au droit ottoman, toutefois, alors qu'il se présente sous forme d'exceptions dans les autres législations, il atteint parfois dans celle qui nous intéresse une ampleur égale à la loi elle-même. Ainsi nous avons vu que lors de la conquête par les ottomans il avait été décidé par le Sultan Selim I^{er} que toutes les terres rurales seraient considérées comme terres de conquête, c'est-à-dire comme terres *amiriés* : cependant la plupart des villes

de Syrie et le Territoire du Liban ont pu conserver leurs biens en pleine propriété : la législation ottomane a consacré cet état de choses dans les villes, mais seule, la coutume, en contradiction avec la législation écrite, fit assurer sur le territoire du Liban le respect des droits individuels.

Nous avons vu aussi que le Code foncier ottoman n'admettait pas l'existence légale des terres collectives ; bien plus, l'art. 8 du Code Foncier de l'année 1275 de l'Hégire, exige que les terres soient possédées par des individus et non collectivement par des villages ou même par leurs représentants, les Cheiks. Or les bédouins sédentaires du Hauran ignoraient absolument l'existence du droit individuel et privatif sur le sol : la terre cultivable était partagée chaque année par le Cheik, assisté du conseil des Anciens, entre les différents chefs de famille. Les principes de ce partage et de l'affectation des terres suivaient donc des règles coutumières en opposition absolue avec la loi écrite.

IV. Différence dans la condition juridique des immeubles urbains et ruraux.

Nous connaissons la raison historique de cette différence qui provient du fait que, d'une part, les villes constituèrent sur la route des conquérants des éléments de résistance avec lesquels il leur parut, le plus souvent, préférable de traiter en accordant aux populations la vie sauve et la propriété de leurs biens, et que, d'autre part, les immeubles urbains n'apparurent pas présenter économiquement autant d'intérêt pour les souverains que les fonds ruraux susceptibles, de revenus réguliers en nature, base traditionnelle du paiement des redevances.

V. Démembrement du droit de propriété.

La classification essentielle des terres en droit musulman repose, en effet, sur le démembrement de la propriété en domaine utile (tessarouf) et en domaine éminent (rabaka). Lorsque l'occupant réunit en sa personne les deux qualités

de détenteur du fonds et de propriétaire, les terres sont dites mulks ; lorsqu'au contraire le détenteur ne jouit pas du droit de propriété, ce sont des terres amiriés.

Cette situation est d'ailleurs très voisine de l'état dans lequel se trouvait la terre en France avant la Révolution. Entre le VI^e et le IX^e siècle, en effet, une foule de contrats avaient transféré aux preneurs de la chose d'autrui un droit illimité dans sa durée, de sorte que la plupart des biens-fonds n'étaient pas possédés par leurs propriétaires ; ils étaient « tenus » par d'autres personnes qui en avaient reçu la concession à des titres divers. Les deux principaux genres de ces tenures furent le « fief » et la « censive ». En vertu de ces concessions, le seigneur, propriétaire, conservait son droit de propriété, mais abandonnait son droit de jouissance sur la terre : le vassal ou tenancier avait au contraire la jouissance de celle-ci sans en avoir la propriété. Il résultait de là que deux personnes, le seigneur et son vassal, avaient en même temps et sur la même terre des droits perpétuels de nature différente¹.

En Syrie nous avons vu comment la tenure des terres amiriés reposait à la fois sur le propriétaire du fonds, l'Etat et sur l'occupant du sol.

L'origine de la tenure féodale des terres en France provint de la faiblesse du pouvoir central en face des seigneurs, alors que le même résultat fut atteint en Syrie par une cause contraire : la faiblesse des populations en face du pouvoir central.

Ceci nous conduit au dernier caractère du droit foncier ottoman.

VI. *Importance relative des terres appartenant à l'État.*

Le plus grand propriétaire foncier en Syrie est en effet l'Etat. Outre la nue-propriété des terres amiriés et des terres métroukés, l'Etat possède la pleine propriété des forêts et des terres mortes, méwats. C'est dans cette étendue de la propriété de l'Etat qu'il faut voir l'origine de la consti-

1. Planiol, *op. cit.*, T.I. p. 719.

tution de grands domaines, surtout au moment de la conquête arabe, par suite de l'affermage des impôts et des attributions de terres aux principaux dignitaires. D'autres considérations provenant de l'état de guerre, facilitèrent également l'établissement des grands domaines, par suite, d'une part, de l'abondance des esclaves prisonniers de guerre, et, d'autre part, par la soumission que les particuliers, restés en possession de leur patrimoine, firent aux notables, dans le but de s'assurer leur protection, à la fois contre les dangers de guerre et contre les exactions de la fiscalité.

CHAPITRE III

LES MODES DE CONSTATATION DES DROITS SUR LA TERRE

L'une des principales conditions de la conservation d'un droit privatif sur la terre est la détermination d'une manière apparente et permanente de l'emplacement sur lesquels'exerce ce droit : détermination matérielle, soit par des obstacles naturels, soit artificiels.

Ce procédé est suffisant dans les sociétés primitives et restreintes où tous les individus se connaissent les uns les autres, et lorsque l'on peut recourir avec suffisamment de certitude et de foi au témoignage de la commune renommée. Très tôt, cependant, l'on s'aperçut de la nécessité de délimiter juridiquement l'étendue des droits de l'homme sur la terre : dans un but d'intérêt général, d'abord, puis, dans celui de permettre la constatation des divers droits résultant du démembrement de la propriété ; enfin, dans le but, pour l'Etat, d'asseoir sur une base fixe et certaine la perception des impôts à recouvrer.

Aperçu Historique.

Déjà à l'époque chaldéenne l'état des propriétés avait été dressé sur des tablettes d'argile avec les éléments néces-

saires pour les identifier d'une manière suffisante : nom du maître et des voisins, indication des mouvements du terrain, des fossés, des canaux ; des plans sommaires accompagnaient cette description. Le recensement se faisait à de fréquents intervalles, notamment après chaque conquête.

Plus tard les fonctionnaires de cens romain furent chargés de l'inscription et du contrôle des biens : leurs indications portaient sur l'étendue, la qualité et le revenu du bien-fonds.

Sous la Dynastie des Ommeyyades s'établit un système de constatation du droit de propriété consistant dans la rédaction d'un acte privé contenant la relation du témoignage d'un certain nombre de personnes affirmant la véracité du fait à constater : emplacement de la propriété, contenance, limites, etc... Le nombre des témoins nécessaires fut fixé à un chiffre jugé assez considérable pour que l'on puisse admettre l'impossibilité de collusions ou d'ententes pour porter un faux témoignage. Le titre ainsi rédigé était conservé soit par le propriétaire, soit par le possesseur du terrain.

Indépendamment de la précarité des témoignages, l'insuffisance des précisions concernant l'abornement, le danger de perte ou de destruction des titres, les possibilités de falsification par leurs détenteurs, eussent rendu ce système tout à fait illusoire en mettant le juge, en cas de production de deux titres différents sur un même immeuble, dans l'impossibilité de rendre sa sentence.

L'usage s'établit cependant, peu à peu, de recueillir les témoignages des propriétaires des parcelles voisines, de préférence à ceux présentés par des personnes habitant parfois d'autres villages ; puis les titres furent authentifiés par les chefs des villages ou par des juges et enfin inscrits sur des registres conservés par ceux-ci.

Mais, parallèlement à cette tendance des particuliers à assurer par écrit la réalité de leur droit, le pouvoir souverain, guidé par le souci de recouvrer avec plus de sûreté les taxes dues pour l'occupation du sol concédé par lui, et par le désir de reprendre la possession de celui-ci en cas d'inexécu-

tion des conditions imposées par l'acte de concession (mise en valeur, absence de destruction ou de moins-value donnée au bien fonds) avait cherché depuis longtemps à recenser les immeubles et à garder trace de ce recensement dans les registres officiels.

Les Arabes, puis les Ottomans, conservèrent ainsi des registres constatant les concessions de terres faites par le gouvernement à des particuliers.

Peu après la conquête, au X^e siècle de l'Hégire, une commission de jurisconsultes fut désignée pour effectuer un inventaire détaillé et un recensement des droits de propriété sur le sol. En 1255 le gouvernement ottoman conféra pouvoir aux fermiers des dîmes, ou « multezims », et aux percepteurs, ou « mouhassibs », de délivrer et d'authentifier les actes reconnaissant aux particuliers un droit d'occupation sur la terre, ces derniers étant plus spécialement chargés de veiller aux intérêts de l'Etat sur les terres amiriés. En 1278 (1858) un iradé impérial conféra compétence exclusive, d'une part aux agents de l'administration des finances, et, d'autre part, aux gouverneurs des provinces, pour délivrer tous les titres concernant les terres amiriés. Les titres ainsi délivrés, soit aux concessionnaires nouveaux des terres, soit aux occupants antérieurs, qui purent, de cette manière, faire reconnaître leurs droits d'une façon plus certaine, portèrent le nom de « sened tapous ».

Système du Defter Khané.

Enfin deux iradés de 1291 et 1293 instituèrent une administration spéciale : le « Defter Khané » à qui fut attribuée une compétence exclusive pour tout ce qui concerne la délivrance des titres de possession. Les attributions de cet organisme furent même étendues à la délivrance des titres reconnaissant l'existence d'un droit de pleine propriété sur les terres mulks et les biens wakfs : c'était la première fois que les pouvoirs publics consentaient à sanctionner un droit

complet de propriété sur la terre, à des particuliers. La reconnaissance pratique de ce droit avait été effectuée trois siècles auparavant, au X^e siècle de l'Hégire, mais sans que l'Etat ait consenti à consacrer lui-même effectivement la légalité de ce droit absolu sur la terre, en en mentionnant la reconnaissance dans les actes officiels de son administration.

Les textes qui instituèrent le système du « defter khané », et une loi postérieure de 1331 décidèrent que seuls les titres délivrés par la nouvelle administration feraient foi absolue du droit de propriété ou du droit de possession sur la terre. Les tribunaux et les diverses administrations reçurent l'interdiction de connaître des procès ou d'accomplir aucune formalité relative à des immeubles lorsque le droit du propriétaire ou du possesseur ne serait pas appuyé d'un titre délivré par l'administration » « sened tapou ».

Par ailleurs, une loi de 1318 H avait déjà déclaré nulle, non seulement à l'égard des tiers mais, même entre les intéressés, toute aliénation immobilière non constatée par un transfert sur le registre foncier.

Ce serait une erreur de traduire par « cadastre » l'organisation du « defter khané » établie par le régime ottoman. Le principe de ce système consistait, en effet, dans l'inscription par ordre chronologique de toute opération ayant pour objet un immeuble, sur des registres spéciaux tenus par caza. Les indications mentionnées sur ces registres étaient les suivantes : emplacement, limite et superficie de l'immeuble, nature de la propriété (maison ou terrain), nature du droit du détenteur (bien mulk, amirié, wakf), impôt supporté par la propriété, origine de celle-ci, et raisons du transfert (vente, succession, donation), mention de l'inscription sur un précédent registre, nom des parties à l'acte, montant du transfert et valeur de l'estimation de l'immeuble d'après les matrices des rôles du « virgo », inscriptions hypothécaires, vente à reméré ou séquestre, enfin légalisation de l'acte par les directeurs du cadastre.

En dehors de ces registres des mutations immobilières l'administration du Defter khané tenait encore :

1^o Les minutes du recensement des terres (conservées par la direction générale à Constantinople).

2^o Des registres spéciaux (malhoulats) pour l'inscription des immeubles tombés en déshérence et des autorisations de mise en valeur des terres mortes.

Les bureaux du Virgo, qui déterminaient l'assiette des impôts pour l'estimation de la valeur des immeubles, tenaient à jour les matrices des rôles en concordance avec les opérations effectuées par les bureaux du Defter Khané. La direction générale de cette administration, située, comme nous l'avons dit, à Constantinople, centralisait et contrôlait par ses inspecteurs les opérations effectuées par les bureaux des vilayets, des sandjaks et des cazas.

Les formalités nécessaires pour obtenir l'inscription au Defter Khané différaient selon qu'il s'agissait d'un immeuble ayant ou n'ayant pas déjà fait l'objet d'une inscription.

S'il s'agissait d'un immeuble non encore inscrit, le titulaire devait établir, par tous les écrits et les éléments de preuve dont il disposait, son droit de propriété et sa possession paisible s'il s'agissait d'une terre memlouké ; une possession paisible pendant dix années, seulement, s'il s'agissait d'une terre domaniale. La demande de délivrance du titre était alors transmise au Conseil Administratif du caza qui, après enquête et transport sur les lieux, rendait une ordonnance accordant ou refusant la délivrance du titre. Cette décision était susceptible d'appel devant le Conseil Administratif du sandjak.

S'il s'agissait d'un immeuble déjà inscrit, la délivrance du titre nouveau se faisait à l'occasion d'une mutation ou d'une transmission par décès. Dans le premier cas les parties ou leurs mandataires devaient présenter au bureau foncier un certificat par lequel le mouktar et le conseil des Anciens du village ou du quartier de la ville attestaient que le vendeur possédait réellement et actuellement l'immeuble ; le prix, les limites et toutes autres indications utiles étaient également

désignés. Les deux parties étant présentes ou représentées par mandataires, devant le bureau foncier ; le vendeur confirmait le contenu du certificat et apposait sa signature sur le registre des mutations.

Dans le cas d'une transmission héréditaire, la déclaration ou « ilman khabar » présentée par l'héritier, devait établir le droit de propriété ou de possession du *de cuius*. Le sened tapou, délivré au titulaire, sous la signature et la responsabilité du directeur du bureau foncier, contenait toutes les indications essentielles relatées sur le registre des mutations.

D'après l'art. 1737 du Code civil et l'art. 3 de la loi sur la possession des immeubles, le sened tapou, faisait foi de toutes les indications qu'il contenait et s'imposait au respect des tribunaux jusqu'à ce que le titre ait été annulé par un jugement définitif du Tribunal civil ¹.

Etant donné l'état de la législation ottomane telle que nous venons de l'exposer on peut se poser la question suivante : quelle était donc la situation, du propriétaire d'un immeuble non inscrit au registre du Defter Khané, tenant son droit d'un titre délivré anciennement dans les conditions que nous avons vues plus haut, soit par des bénéficiaires de fiefs, soit par des gouverneurs de province, des percepteurs de l'impôt, soit en vertu d'un acte dressé devant le tribunal religieux (chérîeh) ?

Il est hors de doute que ces titres étaient insuffisants pour établir en justice le droit de propriété ou de possession ; ceci résulte des dispositions de la loi ottomane elle-même. Ils constituaient cependant des éléments suffisants pour justifier la délivrance d'un nouveau titre par l'administration du Defter kané, à condition toutefois que l'ancien titre ait possédé une valeur d'authenticité suffisante, c'est-à-dire à condition qu'il ait été délivré par le fonctionnaire ayant eu qualité pour le faire à l'époque où le propriétaire (ou le possesseur) prétendait faire remonter son droit.

1. M. Nassib Mounayer. *Le régime de la terre en Syrie*. Thèse, Lyon, 1929 p. 177 et suiv.

Inconvénients du système

Tel qu'il était constitué, et surtout appliqué, le régime du Defter Khané n'était pas sans présenter de multiples lacunes. Ce système ne présentait, en effet, aucune garantie, ni d'exactitude, ni de sécurité, ni de constatation efficace du droit de propriété.

1° Aucune garantie d'exactitude.

Le mode de désignation des immeubles sur le titre était tout à fait insuffisant, sans aucune indication précise : la contenance, évaluée en général par les intéressés, était, le plus souvent, inexacte.

2° Aucune garantie de sécurité.

A la base du titre il n'existait qu'un simple certificat du mouktar ou de l'iman témoignant que, de commune renommée, le requérant était en possession paisible. Toutes les usurpations et toutes les fraudes étaient ainsi rendues possibles à l'origine même du titre de propriété. D'autre part si, au début du système de l'enregistrement, il était peut-être encore possible de situer les propriétés sur le terrain, avec l'accord des différentes parties intéressées et des propriétaires limitrophes, les mutations ultérieures, par voie de succession et de partage, non enregistrées, rendirent rapidement impossibles toutes recherches tendant à déterminer les personnes pouvant avoir un droit sur un bien-fonds quelconque ou l'étendue de ce droit.

Enfin la constitution de servitudes, d'hypothèques et de tous droits réels, en général, ne figuraient pas sur les sened tapous, lorsque ces droits étaient consentis après l'établissement du titre original.

3° Absence de constatation du droit de propriété. Seule, en effet, l'exécution d'un cadastre complet peut permettre l'identification des biens-fonds avec l'aide des titres auxquels il se rapporte. L'absence de points de repère fixes sur le terrain et de plans cadastraux, concordant avec ces repères et avec les indications portées sur les titres de propriété, empêchait fréquemment, en effet, de pouvoir identifier le terrain auquel se rapportait un titre donné.

Si l'on ajoute que l'application était rendue encore plus défectueuse, tant par l'insuffisance et l'esprit de lucre des fonctionnaires chargés de ce service, que par les manœuvres frauduleuses de certains propriétaires, on comprend que, pressé par les nécessités économiques et l'opinion publique, le gouvernement ottoman ait envisagé, à la veille de la guerre mondiale, une refonte complète de ce système.

Régime spécial au Territoire Autonome du Mont Liban

Au Liban, grâce à l'indépendance relative dont a toujours bénéficié la Montagne¹, les propriétés ont été soustraites à la législation écrite et sont restées régies par la coutume et la tradition. Jusqu'à l'intervention des Principales Puissances, en 1860, les terres au Liban ne faisaient l'objet d'aucune inscription. Le Protocole signé en 1864, en affranchissant le Liban de l'autorité ottomane avait aussi visé à constituer une propriété paysanne. Le soin d'établir un cadastre fut laissé à l'autorité locale. Le recensement, opéré par des Commissions soumises à l'influence des seigneurs et des notables, fut, comme en Syrie, faussé par des déclarations frauduleuses. Les indications concernant les propriétés furent consignées dans un registre tenu par un fonctionnaire siégeant au chef-lieu de chaque caza, qui fut également chargé d'enregistrer les transactions dont ces propriétés feraient ultérieurement l'objet.

Pour arriver à ce but, il fut décidé que tout propriétaire d'immeuble qui voudrait effectuer une opération immobilière, serait tenu d'obtenir du Cheik de son village un certificat, revêtu du sceau du mouktar, attestant la réalité de son droit.

Ce certificat devait comporter le nom de l'immeuble, sa si-

1. Les terres du Liban, comme, en Algérie les territoires Kabyles, situés dans des massifs montagneux où la domination arabe n'a pas pu s'implanter, ou comme les oasis du Sahara, éloignées du centre d'action du pouvoir gouvernemental, étaient possédées à titre *mulk* par leurs propriétaires.

tuation, sa contenance, son numéro au registre cadastral, ses limites, ses tenants et ses aboutissants, sa valeur estimative en drihems kiratts ou hablis, ainsi que le nom du propriétaire. Il devait, en outre, attester que l'immeuble n'était pas hypothéqué, ni mis en gage, ni grevé d'impôts arriérés ; y figurait également la nature de la transaction donnant lieu à inscription (vente, transfert, hypothèque, donation, etc., toutefois il ne mentionnait pas les servitudes actives ou passives qui grevaient l'immeuble, non plus que la nature des droits réels dont il pouvait faire l'objet.

A ce document était annexé le contrat passé entre les parties, qui devait contenir l'indication des noms et qualités de celles-ci, du prix convenu et reproduire les indications du certificat du mouktar.

Il fallait, d'autre part, apporter le témoignage tant du paiement du prix convenu que de la délivrance et de la décharge des droits antérieurs. Un paragraphe spécial était consacré à l'inscription des clauses spéciales, selon la nature de la transaction immobilière accomplie. A ce contrat, devaient comparaître, en personne, avec les parties ou leur fondé de pouvoir, deux témoins légalement capables. Le receveur du Caza percevait les droits afférents à la transaction et attestait l'exécution du contrat par une mention portée sur l'acte.

Les parties étaient tenues ensuite de se présenter devant le tribunal du caza pour témoigner en présence du président et des membres du tribunal, du contenu de l'acte.

Après vérification sur le registre officiel, le tribunal affirmait la purge de tous droits sur l'immeuble, homologuait la teneur de l'acte et légalisait les signatures par une mention écrite sur la pièce elle-même, qui était ensuite signée par le président et les membres du tribunal. L'acte ainsi homologué était transmis à l'agent de l'enregistrement qui transcrivait littéralement le contenu sur son registre et cotait cette copie du numéro de la page du registre sur lequel la transcription avait été effectuée. L'acte original était alors remis à l'acquéreur et constituait le titre établissant légalement ses droits.

Les inconvénients d'un tel système ne sauraient échapper. La plupart du temps, le Cheik du village n'avait aucune connaissance de la suite donnée à la transaction immobilière pour laquelle il avait délivré un certificat, transcrit sur ses registres. Ni le tribunal, ni l'agent de l'enregistrement n'étaient, en effet, tenus de lui donner avis de la suite donnée au projet qui lui avait été soumis ; il se trouvait donc qu'il pouvait avoir conservé l'indication de transactions n'ayant pas eu lieu et qu'il pouvait, au contraire, ne pas avoir conservé trace d'aliénation effectivement consenties. De toutes façons, il était dans l'impossibilité de connaître d'une façon certaine le véritable propriétaire de l'immeuble.

En outre, en cas d'aliénation partielle d'un bien fonds, au lieu de départager d'une manière précise les droits entre les nouveaux propriétaires et les anciens, l'acte indiquait simplement que la transaction s'était effectuée sur une fraction de l'immeuble s'élevant à un nombre donné de hablis, kiratts ou dirhems. Il arrivait souvent, à la faveur de ces errements, que, lorsqu'on additionnait les superficies dont témoignaient les titres existant entre les mains des copropriétaires, l'on constatât que le total était supérieur à celui indiqué par les titres primitifs. En outre, il était possible à des individus de mauvaise foi d'effectuer sur un même immeuble, grâce à un certificat falsifié, plusieurs aliénations successives, à des acquéreurs différents.

Le tribunal ne disposait, en effet, d'aucun inventaire exact de la propriété. Les registres étaient très confus, leurs indications des plus imprécises, par suite de la non concordance de la désignation des immeubles en cas de mutations ou de transferts successifs. Les usurpations étaient des plus faciles et les droits de propriété, par conséquent, des plus précaires, les procès très fréquents. Enfin, un autre grave inconvénient du système résidait dans le fait que les titres primitifs restaient en la possession des anciens propriétaires, ce qui facilitait encore la fraude.

Bref, le système en usage au Liban se présentait comme une

conception des plus mauvaises, basant le droit de propriété sur l'état civil du propriétaire ; de ce fait, il donnait à ce droit, un caractère des plus précaires qui nuisait gravement à la mise en valeur du sol et interdisait formellement de se servir de la terre comme instrument de crédit ¹.

C'est à ce régime que fut due, en grande partie, la situation créée par la guerre, au cours de laquelle les populations rurales furent mises dans l'obligation, pour se procurer des moyens d'existence, de vendre dans des conditions désastreuses les immeubles dont elles étaient possesseurs, par suite de l'impossibilité où elles se trouvaient d'offrir aux bailleurs de fonds aucune sûreté réelle sérieuse.

*Etat de l'immatriculation en Syrie et au Liban
avant et pendant la guerre mondiale.*

D'une façon générale, on pouvait, en ce qui concerne l'inscription des propriétés, distinguer en Syrie et au Liban avant la Guerre Mondiale :

1° Des régions où le service de l'immatriculation fonctionnait régulièrement : les villes et la région côtière du Liban, les villes de Syrie.

2° Des régions où une faible partie seulement des immeubles avait été l'objet d'inscription : plaines de la Bekaa et d'Akkar (50 % des propriétés non enregistrées) ; immeubles ruraux des gouvernements d'Alep, d'Alexandrette, des Alaouittes, le Hauran.

Pendant la guerre, l'action arbitraire des directions locales, privées du contrôle et de la centralisation effectués précédemment par la direction générale de Constantinople, augmenta encore le désordre et la confusion des registres. De nombreuses archives furent détruites et emportées par les fonctionnaires

1. *Rapport sur les Etudes foncières effectuées en Syrie et au Liban*, 1921, pp. 125 et ss.

turs. Après le départ de ceux-ci les services furent assurés provisoirement par des fonctionnaires ne possédant pas la compétence voulue pour l'exécution correcte des fonctions qui leur incombait. D'autre part, le contrôle des terres domaniales amiriés, possédées avec Tapou, dans les conditions fixées par la législation foncière, avait cessé depuis 1914. Il en est résulté que les déchéances, encourues par suite de la non observation, par les possesseurs d'immeubles, des obligations mises à leur charge par l'autorité disposante, n'ont pas été prononcées.

Cet état de chose a fait naître, dans l'esprit des populations, en particulier des gros propriétaires, la croyance à l'abrogation pure et simple des dispositions du code foncier, sanctionnant l'obligation de mise en valeur des terres amiriés. Cette situation tint autant au manque de direction du Defter-Khané qu'à l'incompétence des fonctionnaires de ce service ; en effet, de nombreuses terres amiriés restaient incultes sans que les propriétaires fussent mis en demeure de les mettre en valeur, et ces derniers se désintéressèrent complètement de celles-ci, convaincus que leurs droits ne seraient pas contestés du fait de l'état anormal dans lequel se trouvait le Defter-Khané.

Les conséquences économiques étaient encore bien plus graves. L'inobservation de cette prescription du Code foncier entraîna une diminution dans la production, par suite, dans la richesse publique, au moment où les nécessités mondiales obligeaient à l'intensification de la production agricole. Or, ces dispositions de la loi ont un but d'intérêt général et économique : Le retour des terres non cultivées régulièrement à l'État, qui peut les aliéner à nouveau, sous la même condition de mise en rapport, constitue, en effet, à la fois une sanction qui atteint le propriétaire négligeant et une menace propre à maintenir, voire même à augmenter, le niveau de la production.

Ces errements entraînèrent même un abandon progressif de la terre, les propriétaires ne s'astreignant plus, pour

conserver leur droit de possession, à faire produire les terrains amoncelés que l'État leur avait concédés ou qu'ils avaient acquis ou reçus en héritage, et ne se souciant pas d'engager des capitaux pour se procurer l'outillage agricole nécessaire à la mise en valeur du sol. Ainsi, jusqu'à l'arrivée de la Puissance Mandataire, des terres autrefois cultivées avaient été laissées en friches et se transformaient peu à peu en terres de parcours, au plus grand détriment des intérêts généraux du pays.

On voit toutes les difficultés de la tâche qui attendait le Mandataire. On peut les résumer d'un mot : Mettre l'organisation là où n'était que le désordre. Ceci représente souvent une tâche beaucoup plus délicate qu'organiser de toutes pièces un système complètement nouveau.

CHAPITRE IV

LES WAKFS

Le wakf est une institution particulière au droit musulman, qui consiste dans la consécration perpétuelle d'un bien à l'effet d'assurer soit les services que sa possession peut rendre, soit l'emploi de ses revenus à des œuvres pies¹. Il faut d'ailleurs entendre par « œuvres pies » en droit musulman toutes œuvres ayant un caractère non seulement confessionnel, mais encore social, politique ou d'intérêt général, de quelque ordre que ce soit².

Il y a lieu de distinguer des wakfs les biens de main-morte qui comprennent les terrains affectés *ab antiquo* à un établissement religieux, mais qui restent en dehors de la loi religieuse malgré la qualité de leurs bénéficiaires et sont soumis à la juridiction civile au même titre que les terres possédées par ces établissements en vertu d'un titre ordinaire ou tapou.

A la différence des autres institutions du droit musulman, le wakf ne tire pas son origine du Coran. Son histoire donne d'ailleurs lieu à controverse. Certains auteurs ont pensé que les wakfs tiraient leur origine des *res sacrae* du droit romain, mais cette explication ne pourrait valoir que pour une catégorie de wakfs et est maintenant abandonnée.

Le wakf semble plutôt être une création des docteurs de

1. En Afrique du Nord ces biens sont désignés sous le nom de biens habous.

2. Ceci s'explique aisément du fait que l'Islam constitue à la fois une communauté religieuse, un corps social et une organisation de l'Etat.

l'Islam, qui en ont trouvé l'origine dans certaines paroles du Prophète. « *Amor ben El Khabbal*, propriétaire d'une terre à Raibar », rapporte El Bokhari, « ayant un jour demandé au Prophète ce qu'il pouvait faire de ce bien pour être agréable à Dieu et mériter ses faveurs, Mahomet répondit : « Les aumônes et les bonnes œuvres ne meurent point. Le but que tu cherches sera atteint si tu l'immobilises, de façon qu'il ne puisse être ni vendu, ni donné, ni compris dans une succession, et si tu distribues le revenu aux pauvres ».

Le habou, ou le wakf, est donc, à l'origine, une donation, actuelle et irrévocable, par laquelle le constituant se dépouille *in perpetuum* de la jouissance de son bien au profit d'une œuvre pieuse ou charitable.

Mais, avec le temps, le caractère de l'institution s'est peu à peu modifié. Pour accroître le nombre des œuvres pies les docteurs de l'Islam admirent que le constituant pourrait retarder la dévolution de son bien en faveur de ces œuvres, sa vie durant, puisqu'il pourrait réserver le bénéfice de la fondation à des dévolutaires intermédiaires désignés par lui.

Entendue dans ce sens large la constitution wakf permit aux communautés religieuses musulmanes de se créer, dès le début de l'Islam, des richesses appréciables et d'assurer le renouvellement, pour l'avenir, de cette sorte de revenus.

Aussitôt créée cette institution fut également adoptée par les individus pour leur permettre d'échapper aux prescriptions très strictes de la loi coranique en ce qui concerne les successions ¹.

1. Le Coran limitait très strictement la liberté de disposer par testament. De plus il avait apporté une innovation aux coutumes antérieures, en accordant aux femmes une part dans les successions, alors que celles-ci n'y avaient précédemment aucun droit. Elles se trouvaient cependant placées dans une classe inférieure à l'élément masculin dans le groupe des héritiers. La constitution Wakf permettait donc, soit d'écarter de l'hérédité la femme ou les ascendants, également déclarés, héritiers réservataires par le Coran, soit de maintenir les biens patrimoniaux dans la descendance mâle du chef de famille, soit d'avantager certains héritiers au détriment d'autres.

Dans les régions et pendant les périodes où l'autorité despotique des souverains se fit particulièrement sentir par des confiscations fréquentes et arbitraires, le wakf servit également à mettre les immeubles du constituant à l'abri de ces usurpations.

Différentes catégories de biens wakfs.

Selon le point de vue auquel on se place, on peut distinguer les wakfs en :

- 1^o Wakfs chériés et wakfs coutumiers ;
- 2^o Wakfs musulmans et non musulmans ;
- 3^o Wakfs réguliers et wakfs irréguliers ;
- 4^o Wakfs mazbouta, wakfs mulhaka, wakfs moudawara et wakfs mutessenat.

1^o Wakfs chériés et wakfs coutumiers

Les wakfs chériés¹ ou généraux sont ceux qui bénéficient dès l'origine à l'œuvre pie à laquelle ils ont été affectés. Ils appartiennent en toute propriété, d'une manière exclusive et définitive, à la fondation religieuse.

Les wakfs adi ou coutumiers consistent dans l'affectation d'un bien à une œuvre pie sous la condition, stipulée par le disposant, que la jouissance de ce bien sera affectée à un ou plusieurs bénéficiaires, et que celle-ci ne fera retour à l'œuvre pie qu'au décès du dernier bénéficiaire, seulement, ou au terme fixé par le constituant.

On retrouve ici une application de la distinction, toujours faite en droit musulman, entre le domaine utile et le domaine éminent. Le second (le rabaca) est attribué à l'œuvre pie dès la constitution du wakf ; les dévolutaires intermédiaires bénéficient, au contraire, du tessarouf qui ne revient à l'œuvre pie qu'ultérieurement.

2^o Wakfs réguliers et wakfs irréguliers

Les wakfs réguliers sont ceux constitués sur des immeubles

1. Ainsi appelés parce qu'ils sont prévus par la loi chéria ou loi religieuse. On désigne sous ce dernier vocable non seulement les dispositions coraniques et extra-coraniques empruntés aux quatre sources fondamentales, mais encore toutes les traditions et coutumes acceptées par l'idjima (*consensus ecclesiae*) et fixées dans le *corpus juris sacrae*. L'institution du wakf et la législation qui lui est applicable rentrent dans cette dernière catégorie.

mulk, de pleine propriété. Un wakf régulier peut aussi être constitué sur un bien amirié, mais à la condition expresse que le souverain, par décision spéciale, fasse, en même temps, abandon, au profit de la collectivité musulmane, du droit de rabaka dont il dispose.

Les wakfs irréguliers sont ceux qui ont été consentis sur des immeubles amiriés, donc sur des immeubles dont le disposant n'avait que la jouissance et non le droit de propriété, sans que l'Etat ait été appelé à faire abandon de son droit de nue propriété.

En droit, ces constitutions devaient être nulles ; en pratique, par suite du manque de surveillance des agents de l'Etat, par suite de la faiblesse du pouvoir central, ces wakfs ont été consacrés par l'usage. Par une subtilité juridique, tout en refusant de considérer le bien comme wakf, pour faire respecter le principe de son droit, l'Etat a admis que les *revenus* produits par ces biens ou la *jouissance* de ceux-ci pourraient être considérée wakoufs.

L'art. 4 du Code foncier ottoman a toutefois supprimé pour l'avenir la possibilité de constituer de tels wakfs sans l'autorisation du souverain.

Enfin, alors que les revenus des wakfs réguliers reçoivent obligatoirement la destination prévue par le fondateur, il est admis que celle des revenus des wakfs irréguliers est au contraire déterminée en toute liberté par le souverain, qui peut la modifier à son gré, puisque, légalement, il n'est nullement astreint à respecter les conditions fixées par les fondateurs.

3° *Wakfs musulmans et non musulmans.*

Les premiers, qui sont constitués par des musulmans, peuvent être créés indifféremment au profit de toute manifestation, quelle qu'elle soit, de l'activité de la communauté musulmane (mosquée, bibliothèques, etc...) puisque les droits et intérêts de toute la communauté sont une œuvre pie, au premier chef.

Les wakfs non musulmans ne peuvent, au contraire, par une assimilation restrictive, s'appliquer qu'à des œuvres cultuelles. Ce sont des biens mulks, dédiés par des particuliers à des œuvres religieuses non musulmanes, mais soumis aux règles des wakfs musulmans et aussi au contrôle de l'Etat.

Leur importance est très grande au Liban, où la plus grande partie des biens mulks (1/3 environ) est ainsi passée en la possession de monastères ou du clergé.

4° Wakfs mazbouta, mulhaka, moudawara et mutessenat

Les wakfs mazbouta étaient gérés directement par l'administration des wakfs.

Les wakfs mulhata, appelés aussi wakfs rattachés, étaient gérés par un administrateur désigné dans les conditions fixées par la loi religieuse et placé sous le contrôle de l'administration des wakfs.

Les wakfs moudawara, ou assujettis, étaient directement gérés par les services des finances.

Les wakfs mutessenat, dits aussi wakfs mulbaka ou saisis, étaient placés sous le contrôle de nazras, en général désignés par le souverain.

Règles de constitution des biens wakfs.

La validité de la constitution wakf était soumise à un nombre assez considérable de conditions, tenant à la fois au concédant, aux biens concédés et à l'acte de concession.

Ces conditions étaient essentiellement :

1° Que le bien constitué wakf soit la propriété du constituant.

2° Que ce bien soit indestructible, c'est-à-dire un immeuble par nature ou par destination.

3° Que le constituant soit capable de disposer à titre gratuit (les mineurs, interdits, etc..., ne peuvent donc constituer wakf les biens qui leur appartiennent).

4° Que le consentement du constituant soit libre.

5° Que le bien constitué wakf soit un bien corporel ¹.

6° Que le bien constitué soit un corps certain.

7° Que la constitution soit perpétuelle. Une constitution wakf ne peut être faite sous condition de durée.

8° Que l'acte constitutif exprime d'une manière formelle l'intention du constituant.

La constitution se faisait soit sous forme d'un procès simulé au cours duquel le disposant formulait sa volonté, soit par testament.

Nous avons vu que les wakfs étaient administrés soit par les personnes désignées par le fondateur (wakfs de biens mulks), soit par l'Etat (wakfs mulbaka).

Comme tous les gouvernements musulmans, le gouvernement ottoman avait institué une organisation spéciale pour surveiller la gestion des premiers et gérer directement les seconds. Cette administration était représentée dans chaque vilayet par un fonctionnaire, le « mudir el ewkaf ». Dans chaque caza l'administration des wakfs était exercée de la façon suivante :

« a) Un chef de service assisté d'une commission administrative, composée du mufti (président), du chef de service et de trois membres élus.

« b) Une Commission religieuse présidée par le mufti et composée d'un jurisconsulte élu par les ouélma, d'un représentant du tribunal « chérieh » et de trois autres membres élus. Cette commission nommait aux fonctions diverses du wakf.

« c) Une commission de vérification des comptes des mutawellis qui était présidée par le cadî et composée du mufti et du chef de service.

« Autour de ces arbitres des wakfs du caza il y avait un certain nombre de personnages secondaires :

« Le « mutawellis » qui est l'administrateur du bien ; il y

1. Il faut noter toutefois que, par exception, une créance pouvait être déclarée wakf par disposition testamentaire.

en a autant dans un caza qu'il y a de wakfs. Au moment de la donation la gestion des biens est réservée de droit au donateur ; à sa mort le bienfaiteur désigne un personnage qui deviendra son remplaçant, sous réserve de ses capacités et de son honorabilité, qui peuvent être mises en cause par le tribunal chérieh. A défaut de cette désignation, le cadi nomme celui qui lui paraît le plus apte à remplir ces fonctions, qui sont toujours rétribuées.

« Il convient de distinguer le mutawelli du wakf kharie de celui de wakf zorrié : le premier doit être représentant de la religion, et le second un parent, du fondateur.

« 2° Le « rhayem » ou trésorier.

« 3° Le « mouchreff » qui est celui à qui incombent l'entretien et les réparations des biens.

« 4° Le « djabbi » ou l'encaisseur.

« 5° Enfin le « nazer » ou le contrôleur ¹.

Démembrement des wakfs.

Les wakfs ont fait l'objet, depuis un temps très reculé, d'un démembrement, résultant de la création de nombreux droits réels sur les biens ainsi constitués. L'institution de ces droits a eu pour but, à l'origine, l'intérêt même de la fondation pieuse, en permettant la mise en valeur des biens qui lui étaient offerts. Ils n'ont pas tardé à devenir des modes d'appropriation plus ou moins déguisés au profit des particuliers, détournant ainsi complètement les immeubles constitués de leur destination originaire.

Le premier procédé envisagé pour la mise en valeur des wakfs avait été leur location pour un laps de temps déterminé, mais les inconvénients révélés par la pratique ne tardèrent pas à le faire abandonner : les locataires n'avaient, en effet, aucun intérêt à entretenir des immeubles détenus à titre précaire,

1. Raymond O'Zoux. *Les Etats du Levant sous mandat français*, Librairie Larousse, Paris, 1931, p. 141.

non plus qu'à y apporter des aménagements susceptibles d'augmenter la valeur du bien fonds ; aussi les immeubles ainsi loués étaient-ils voués à tomber en ruine, et les terres à retourner en friche.

Pour remédier à ces inconvénients, on imagina des procédés de location à longue durée qui se transformèrent par la suite, selon le cas, en véritables droits de propriété ou de possession : le *moukata* sur les terres de culture, et l'*idjaretein* sur les immeubles bâtis¹.

1° Pour intéresser le locataire à la conservation du bien fonds, des locations à long terme furent concédées sur les terres de culture. Bénéficiant d'une possession de longue durée, le locataire put établir des constructions, effectuer des plantations et des améliorations diverses dont la valeur arriva souvent à dépasser celle du fonds sur lequel elles étaient constituées.

La coutume considéra ces constructions et ces plantations comme propriété *mulk*, c'est-à-dire comme faisant l'objet d'un droit de pleine propriété en faveur du créateur de ces améliorations. C'est ainsi qu'un double droit prit naissance sur les biens *wakfs* : celui du bénéficiaire de la fondation, et celui du locataire, dont le droit fut reconnu transmissible à ses héritiers selon les règles du droit commun. L'ensemble de cette institution, provenant du démembrement du *wakf*, porte le nom de *moukataa*.

2° En ce qui concerne les immeubles bâtis, le procédé employé fut différent : lorsqu'il était constaté que le *wakf* ne pouvait supporter les frais de réparation, le *mutawelli* consentait au locataire une location d'abord viagère, puis qui devint, par la suite, transmissible aux héritiers en ligne directe. Il était toutefois spécifié que les constructions nouvelles appartiendraient au *wakf* et que le versement par le locataire d'une redevance annuelle assurerait la reconnaissance du droit du propriétaire du fonds. En l'absence de descendants du

1. Le bail perpétuel d'un immeuble *babou* est appelé *ana* en Algérie et *enzel* en Tunisie.

locataire, l'immeuble fit d'abord retour à la fondation, puis le droit de succession fut étendu en faveur de tous les héritiers jusqu'au septième degré, moyennant, toutefois, le versement d'une redevance plus importante.

Le contrat de location des immeubles wakfs s'appelle l'*idjaretein*, et, à la différence du moukataa, ne confère à son titulaire qu'un droit de jouissance ou tassarouf sur la terre, assimilée, de ce fait, aux terres amiriés.

A côté de ces droits, qui constituent un véritable démembrement du wakf, plusieurs autres droits de natures différentes peuvent être constitués sur ces biens. Parmi ceux-ci les plus répandus en Syrie sont :

1° Le *Moursad*, qui consiste dans la détention d'un immeuble wakf avec l'autorisation du Nazir ou du juge, en garantie d'avances faites par un locataire, pour des travaux de construction ou des travaux indispensables à la conservation du bien wakf.

La créance du locataire se trouve éteinte par sa mise en possession du wakf pendant une durée suffisante pour que le montant des loyers dûs compense celui de la dette. Le plus souvent le bénéficiaire du Moursad, au lieu de retenir entièrement à son profit le montant total du loyer annuel dû, verse à la fondation une partie du prix de location, le surplus étant seul affecté à l'extinction de la dette.

Enfin le preneur peut avoir un droit d'occupation lorsqu'il a planté ou construit avec l'autorisation du Nazir. Mais les immeubles construits sont, dans ce cas, propriété de la fondation et le locataire est astreint au paiement de la valeur locative réelle de l'immeuble en tenant compte des constructions et des plantations faites. La valeur de celles-ci constitue le montant de la créance due par le wakouf.

Le transfert du moursad s'effectue dans les conditions d'un « havali », transfert de créance, avec l'autorisation du Nazir. L'acquéreur devient ainsi créancier du wakouf et jouit des droits qui lui ont été transmis, dans les mêmes conditions et sous les mêmes réserves que le créancier primitif.

2° La *Maska*, c'est-à-dire détention, est un droit réel créé sur les terres de labour qui consiste dans la priorité du droit d'occupation contre le paiement d'un loyer. Ce droit est transmissible, il peut être cédé, transféré, hypothéqué dans les mêmes conditions que la propriété mulk.

3° Le *Kimat*, c'est-à-dire la valeur, est un droit de même nature que la « *maska* », mais constitué sur les jardins ou immeubles plantés ; le bénéficiaire jouit des droits dont fait l'objet le « *maska* ».

4° L'*Hékr* qui constitue un droit réel de même nature que le « *moukataa* » transmet au bénéficiaire l'étendue des droits dont jouit le possesseur du *moukataa*.¹

On voit, par cette étude de la condition des biens wakfs, qu'au moment de l'arrivée en Syrie de la Puissance Mandataire, l'enchevêtrement des droits exercés sur cette catégorie de biens et la complexité des législations applicables était encore plus considérable que pour les autres catégories de terres de l'Empire Ottoman.

Cet état de choses apportait de telles entraves au développement économique et à la prospérité agricole, que certains bénéficiaires de wakfs en demandaient eux-mêmes la suppression.

A dater de la séparation des territoires syriens et libanais de l'Empire Ottoman, la liaison fut rompue entre les organes de direction des wakfs, constitués par le Nazeret-el-Ewkaf, et les organes administratifs situés sur place. La surveillance des wakfs étant laissée à l'abandon, la dilapidation des revenus de ceux-ci et les opérations illégales se multiplièrent. Le préjudice causé aux fondations de bienfaisance s'accrut encore de la destruction ou de la perte de nombreux registres sur lesquels figurait l'inscription de leurs droits.

1. *Rapport général sur les Etudes foncières effectuées en Syrie et au Liban* (1921) op. cit. p. 89.

Or les biens wakfs présentaient en Syrie un facteur de production non négligeable : les wakfs généraux comprenaient de très nombreux immeubles, bâtis ou non : maisons d'habitation, boutiques, moulins, fours, vergers, vignobles, terres de culture. A Damas notamment, une grande partie des jardins de l'Oasis appartenait à des fondations pieuses. Au Liban, dans le but de soustraire leurs biens à l'arbitraire des souverains, un grand nombre d'habitants avaient constitué ceux-ci wakfs au profit de monastères ou d'œuvres pieuses, avec jouissance attribuée à la descendance du constituant jusqu'à l'extinction de celle-ci. On évalue d'un tiers à la moitié de la surface cultivable du Liban, la superficie des biens constitués wakfs, de cette façon.

Les wakfs comprenaient, en outre des mosquées, de nombreux établissements d'utilité publique : fondouks, hôtelleries, lavoirs publics, bibliothèques, écoles, etc...

L'importance et la quantité des wakfs privés, au point de vue économique, exigeait que l'on instituât des procédés pour la mise en valeur rationnelle de ces biens et que l'on pût les faire bénéficier des avantages du crédit.

Enfin le caractère confessionnel des wakfs et les liens qui, dans tous les pays musulmans, unissent l'activité religieuse à l'activité politique, donnait une importance particulière aux questions soulevées par ceux-ci.

C'était une nouvelle tâche qui incombait à la Puissance Mandataire, de remettre l'ordre dans l'administration de ces biens, de surveiller l'emploi de leurs revenus et d'assurer aux destinataires effectivement fixés par le constituant, le bénéfice de ceux-ci.

C'est une tâche qu'avait d'ailleurs prévue l'art. 6 du Pacte de la Société des Nations sur le Mandat A :

« Le respect du statut personnel des diverses populations
« et de leurs intérêts religieux sera entièrement garanti. En
« particulier le Mandataire exercera le contrôle et l'adminis-
« tration des wakoufs en parfaite conformité avec les lois
« religieuses et la volonté des fondateurs ».

TITRE IV

L'œuvre du Haut-Commissariat Français

CHAPITRE PREMIER

LES REFORMES A APPORTER A LA LÉGISLATION FONCIÈRE

« Les divers auteurs qui ont écrit sur le développement agricole de la Syrie », écrit M. Achard¹, en recherchant les causes qui entravent le développement de la culture de ce pays, « s'accordent à reconnaître que les principaux obstacles à celui-ci, sont : les mauvaises conditions économiques du pays, le manque d'enseignement technique, la faible densité de la population, la routine de la classe agricole qui emploie un matériel de culture rudimentaire, l'émigration, la dîme et son mode défectueux de perception, la mauvaise organisation du crédit foncier, l'insécurité des biens et des personnes, les risques que la législation ottomane fait courir aux capitaux étrangers, la pénurie des voies de communication ».

« Rares, trop rares sont, en effet », continue-t-il, « les auteurs qui ont envisagé comme base du progrès agricole de la Syrie, le remaniement de la législation foncière ottomane, la revision du cadastre, le remplacement de la dîme par un impôt foncier ».

1. *Etudes sur la Syrie et la Cilicie*. Délégation du Haut-Commissariat de la République Française en Syrie et au Liban, Paris 1922.

Il faut se rendre compte de l'état dans lequel se trouvaient les anciennes possessions de l'Empire Ottoman en 1918 pour comprendre qu'une œuvre semblable ne pouvait être réalisée sur le champ, et que, quelque grand que fut son intérêt, celui-ci se trouvait dépassé par de multiples préoccupations d'une urgence encore plus extrême : les armées turques, après avoir battu en retraite, laissaient derrière elles un pays saccagé et ruiné, en proie à la famine et aux épidémies ; une partie de la population avait été déportée ; la Montagne libanaise avait été coupée de toutes ses communications avec l'extérieur. Pendant les années 1919 et 1920 les armées françaises ne purent suffire, qu'en multipliant leurs moyens, à assurer le ravitaillement des populations, à réprimer le brigandage et à donner au pays la sécurité.

Les premières mesures qui s'imposèrent ensuite aux Hauts-Commissaires, consistèrent dans l'organisation administrative du pays : détermination des attributions du pouvoir exécutif dans les différents Etats, organisation de la justice, mesures d'hygiène et d'assistance, etc...

Cependant très tôt l'attention de la Puissance Mandataire fut portée vers l'organisation des services fonciers et l'administration des biens wakfs, à laquelle l'autorité militaire des Territoires des Opérations Extérieures, pressée, comme nous venons de le dire, par d'autres nécessités, n'avait pu accorder toute l'attention méritée.

Pendant la durée des opérations militaires, et jusqu'à la signature de l'armistice du 18 octobre 1918, une grande partie des petits propriétaires terriens, tant au Liban que dans l'ancienne zone ouest, s'était trouvée, par suite des circonstances de la guerre et des spéculations pratiquées sur les denrées de première nécessité, dans l'obligation de réaliser des emprunts à des taux exorbitants ou de vendre à vil prix les immeubles qu'ils détenaient.

L'une des premières mesures législatives du général Gouraud, fût de permettre le retour à des conditions économiques nor-

males en autorisant, en vertu des dispositions du Code civil ottoman même¹ la révision judiciaire des ventes consenties dans les conditions précédentes².

Les réformes qu'il importait d'apporter pour mettre fin, d'une part, à la confusion extrême du régime foncier ottoman, constitué par différentes lois sans coordination, et, nous l'avons montré précédemment, parfois contradictoires entre elles et avec les usages établis, et, d'autre part, à l'anarchie administrative de l'enregistrement et de la conservation du *Defter Khané*, étaient essentiellement les suivantes :

1° Etablir un système de constitution, de conservation et de transmission des droits de propriété, de leurs accessoires et de leur démembrement qui offrit à tous les garanties essentielles de certitude et de sécurité ;

2° Améliorer la situation économique générale par des mesures appropriées à étudier et parmi lesquelles il était possible d'envisager dès l'origine : le démembrement des grands domaines, le lotissement des terres appartenant à l'Etat, la création de la petite propriété rurale.

3° Faciliter le crédit immobilier par la possibilité de mobilisation de la terre.

4° Permettre aux particuliers et aux sociétés étrangères de s'installer et de commercer en toute sécurité dans l'intérieur du pays.

5° Ne pas bouleverser toutefois le régime existant dans les Etats sous Mandat pour ne pas créer une incertitude et une inquiétude qui eussent dépassé les maux auxquels l'on se proposait de porter remède.

6° Agir le mieux et le plus rapidement possible en faisant respecter les droits des particuliers ainsi que ceux de l'Etat.

7° Tenir compte de la situation budgétaire difficile et ne

1. Code civil ottoman, art. 24, 61, 62, 1161 et 1163.

2. Arrêté 655 (art. 15), du 21 janvier 1921 posant le principe de l'annulation des ventes des propriétés foncières effectuées pendant la guerre. Arrêté 797, du 31 mars 1921, réglementant la rescision. Arrêté du 16 février 1922 indiquant la procédure à suivre.

pas augmenter les charges incombant aux individus ou à la Puissance Mandataire.

8° Enfin tenir compte des aspirations et des désirs de populations très diverses, de confessions, de nationalités et parfois, d'intérêts très différents sinon opposés.

A ce programme correspondait une triple action possible de la part de la puissance mandataire :

1° Une action *législative*.

2° Une action *administrative*.

3° Une action *d'ordre technique*.

C'est cette triple action : son exécution, ses buts et sa réalisation que nous étudierons dans les chapitres qui vont suivre.

CHAPITRE II

L'ŒUVRE DU HAUT-COMMISSARIAT DE 1920 A 1925

Section I

Création des Services Fonciers du Haut-Commissariat

Il importait d'abord de créer l'outil de la réforme : un organisme placé auprès des services du Haut-Commissariat et chargé d'étudier, de proposer aux autorités compétentes et de réaliser, enfin, les améliorations prévues. Ce service fut créé par les arrêtés 824, 951 et 961 *bis* dont nous résumerons brièvement ci-après les principales dispositions :

Arrêté 824 du 13 mai 1921 :

L'arrêté 824 du 13 mai 1921, fixant l'organisation des services du Haut-Commissariat de la République Française, paraît au plus pressé en instituant les services essentiels nécessaires au fonctionnement du Mandat.

Il prévoyait dans son art. 2 qu'« un arrêté ultérieur réglerait les conditions d'organisation et de fonctionnement des services de l'immatriculation ».

Arrêté 951 du 9 juillet 1921 :

Une première étape fut accomplie par l'arrêté 951 du 9 juillet 1921 confiant au Conseiller pour les Questions Immobilières la direction et le contrôle des bureaux de Defter Khané, restés depuis l'occupation militaire interralliée sans aucune direction administrative ni technique.

Arrêté 961 bis du 18 juillet 1921 :

L'arrêté constituant et organisant les Services Fonciers du Haut-Commissariat ne tarda pas, d'ailleurs, puisqu'il fut promulgué le 18 juillet 1921.

Avant d'examiner les dispositions de ce dernier arrêté, il est utile d'envisager l'esprit qui a présidé à son élaboration :

En présence d'un régime foncier à donner aux Etats sous Mandat, les précédents auxquels la Puissance Mandataire pouvait se reporter assez naturellement étaient, nous l'avons vu précédemment, les méthodes mises en application dans certaines colonies ou protectorats, notamment en Tunisie, à Madagascar, en Indochine et au Maroc.

Dans ces régions, le régime adopté de l'immatriculation des terres, se superpose au régime indigène de la propriété, auquel demeurent soit mises les terres non immatriculées, lesquelles restent d'ailleurs généralement en possession des indigènes. Ce système, qui a pour but de faciliter la colonisation et de procurer aux colons un régime stable et certain de propriété en les soustrayant à la législation indigène, pour les soumettre à la juridiction métropolitaine, a présenté de bons résultats dans les pays neufs. Il s'est également développé d'une manière plus considérable qu'il n'eût été, *a priori* possible de le penser, sous l'effet même de la faveur que les populations autochtones lui ont montré en prouvant à maintes reprises leur désir de bénéficier, elles aussi, des avantages et des garanties données aux colons par l'effet de l'immatriculation.

En Syrie, le problème se posait différemment : le but essentiel recherché par le Gouvernement n'était pas l'établisse-

ment de nouveaux venus, mais la création et la stabilisation de la propriété au profit de l'ensemble de la population autochtone. La méthode, consistant à superposer aux services existants du Defter Khané un service de l'immatriculation et de la conservation foncière, eût entraîné la juxtaposition, à des titres légaux ayant, de par la loi, force probante, d'autres titres de nature différente auxquels il aurait été nécessaire de donner une force probante supérieure aux premiers. Ce procédé aurait eu pour conséquence, d'abord de diminuer et d'affaiblir les titres « *sened tapous* » existants, délivrés et garantis par l'Etat, de préjudicier, ensuite, aux droits acquis et de créer, enfin, une dualité entre les différents titres fonciers : il y aurait eu de bons titres et des titres précaires, il y aurait eu deux régimes hypothécaires, deux législations foncières différentes.

Au surplus il était indispensable de procéder aux réformes, en utilisant, dans la mesure du possible, les organismes existants, afin d'éviter des charges financières supplémentaires à des Etats nouvellement créés.

Une telle mesure n'eût pas manqué, enfin, d'être mal accueillie par cette partie de l'opinion syrienne à l'éveil de prêter à la Puissance Mandataire des intentions colonisatrices dont elle ne faisait certes pas preuve, mais dont la proclamation permettait d'entretenir une propagande très bien vue de certains milieux étrangers, jaloux de la situation privilégiée de la France dans le Proche Orient.

C'est en se fondant sur une étude préalable et approfondie de la question, publiée au mois de juin 1921, et se terminant par les considérations exposées plus haut, que l'arrêté 961 *bis* décidait, d'accord avec les Gouvernements locaux, de conserver les services du Defter Khané, en effectuant leur réorganisation et de procéder à l'application de la loi ottomane du 5 février 1913 (1329) qui était restée à l'état de projet sous l'ancien régime.

Cette loi prescrivait, notamment, le recensement général et la délimitation des propriétés foncières constituant l'Empire

Ottoman. Ces deux mesures réalisées, on pourrait envisager ensuite les moyens propres à améliorer l'économie de ce système.

L'arrêté 961 *bis* a matérialisé ces idées par la création de deux organismes nouveaux auprès du Haut-Commissaire :

1° Un organe de direction, à la tête duquel était placé le chef des Services Fonciers, chargé de « réorganiser et d'assurer le fonctionnement régulier des services du Defter Khané, ainsi que les services spéciaux de l'Ancien Gouvernement Autonome du Mont-Liban chargé de l'enregistrement des opérations immobilières et de la délivrance des titres de propriété ».

Ce service avait pour but, en second lieu : a) de réformer les méthodes d'inscription et d'enregistrement des propriétés afin de constituer des registres fonciers dans chacun des Etats et Gouvernements nouvellement créés ; b) d'introduire dans la législation foncière les modifications répondant aux nécessités économiques, sociales ou autres, spéciales à chacun de ces Etats.

2° Des organes d'exécution comprenant deux sections :

a) Une section d'immatriculation foncière, placée sous l'autorité du chef des Services Fonciers, chargée « de la préparation et de la réglementation spéciale à l'immatriculation foncière en vue de la constitution de livres fonciers dans les Etats de Syrie et du Liban ».

b) Une section topographique, placée sous la direction d'un fonctionnaire adjoint au chef des Services Fonciers », chargée de l'étude, de la préparation et du contrôle des travaux topographiques et de l'immatriculation foncière exécutés dans les Etats de Syrie et du Liban par les organes techniques des directions locales du Defter Khané ». Elle était en outre chargée « de l'étude de l'organisation dans les Etats du Liban et de Syrie de la conservation des plans cadastraux ».

En conservant donc la législation antérieure, et même le cadre de l'administration préexistante, la tâche proposée aux services nouvellement créés correspondait à la triple action que nous avons précédemment déterminée :

1° Une tâche administrative immédiate : réorganisation sur des bases modernes des services actuels de conservation de la propriété foncière ; mettre l'ordre dans l'administration de ces services, vérifier et rétablir les droits sur les terres.

2° Une tâche d'ordre technique, réalisable à plus longue échéance : constitution du cadastre.

3° Une tâche législative permanente : refondre et améliorer, en l'adaptant aux besoins du pays, la législation foncière en vigueur ; prévoir et préparer les textes permettant de donner ultérieurement à la Syrie une législation conforme aux nécessités économiques des Etats modernes.

Section II

L'oeuvre administrative

L'organe de direction des Services Fonciers du Haut-Commissariat, pour l'exécution de cette première tâche, créa des directions régionales des Services du Cadastre dans les Etats du Grand-Liban, de Damas, d'Alep et de Lattaquié.

C'est sous leur action et leur contrôle que s'effectuera progressivement, dans les bureaux locaux du Deftér Khané, la mise à jour des registres des mutations immobilières (zabyt defterié) et l'ouverture de livres spéciaux pour l'enregistrement des opérations hypothécaires et des ventes à réméré.

Des mesures furent prises également pour que le contrôle et l'enregistrement des biens tombés en déshérence et que l'inspection de la vivification des terres mortes concédées par l'Etat, fussent exécutés effectivement ¹.

1. Nous ne mentionnons que pour mémoire les mesures annexes qui durent être prises : réduction du nombre des fonctionnaires dont l'administration faycalienne avait parfois doublé ou triplé le nombre par rapport aux cadres, déjà très élevés, d'avant-guerre ; mesures de réglementation et de contrôle des perceptions effectuées par les employés de l'administration ; enfin compression des dépenses, perception et contrôle des recettes.

En 1919, les revenus du cadastre atteignirent difficilement 800.000 francs — en 1920 les taxes et les droits sur les opérations immobilières s'étaient élevés à 1.200.000 francs — ils atteignirent 3 millions en 1921 après la réorganisation des Services Fonciers — et 4 millions en 1922.

Section III

L'oeuvre technique

Mais l'économie des réformes prévues reposait, avant tout, sur la constitution du cadastre.

Les circonstances nées de la Guerre Mondiale avaient fait apparaître en France l'ampleur et l'importance du problème du cadastre, lorsqu'il s'était agi de reconstruire les régions du Nord et de l'Est de la France dévastées par la guerre, afin de remettre chacun en possession des droits qu'il possédait sur la terre, en présence d'une situation matérielle des plus délicate et des plus confuse qui fussent : points de repères sur le terrain détruits, registres disparus, transformation de la nature et du fonds même du sol. Aussi avait-on été dans l'obligation de créer, au Département des Régions Libérées, une Direction spéciale chargée de résoudre les questions foncières, spécialement d'élaborer une législation particulière plus en harmonie avec les exigences modernes, et destinée à favoriser l'intensification de la production, le remembrement des terres, et la constitution des livres fonciers.

L'immobilisation des limites des propriétés posait, en Syrie, un problème absolument analogue. Comment résoudrait-on celui-ci ? Deux solutions étaient possibles : entreprendre un cadastre d'ensemble ou se contenter de simples plans superficiels rattachés par la suite, comme en Tunisie ou au Maroc, au système général de triangulation topographique, qui serait établi progressivement au fur et à mesure de l'avancement des travaux topographiques poursuivis par le Service Géographique de l'Armée.

Pour de nombreuses raisons l'idée d'un cadastre d'ensemble fut écartée : tout d'abord la réalisation d'un tel travail se conciliait mal avec les exigences économiques et politiques qui réclamaient la rapidité d'exécution des réformes foncières

Ensuite son exécution n'aurait pu être terminée avant une période de 30 ou 40 années, ce qui eût reporté à une date indéterminée l'exécution intégrale des réformes foncières. D'autre part, d'une utilité déjà très contestable en elle-même, une telle création nécessitait des dépenses considérables que n'auraient pu supporter les budgets locaux. Au surplus, ce cadastre aurait constitué un instrument suranné et désuet, avant même que les travaux préparatoires eussent été entièrement terminés. L'exemple des pays occidentaux qui ont exécuté un cadastre d'ensemble était à cet égard peu encourageant. Dans cet ordre d'idées l'exemple de l'Egypte s'imposait à la réflexion : le cadastre établi dans ce pays et terminé en 1903 était déjà un instrument désuet et impuissant à répondre aux nécessités de la situation foncière, avant même d'être terminé.

Par ailleurs, si l'exécution d'un cadastre d'ensemble peut, à la rigueur, se justifier dans des pays riches dont le sol cultivable est susceptible de produire un revenu fiscal qui suffit à couvrir largement les frais d'établissement, il n'en était pas de même en Syrie où les conditions se présentaient totalement différentes. Comme nous l'avons exposé dans notre titre deuxième, la Syrie est composée de régions les plus diverses ; elle comprend notamment, à côté de terres susceptibles de mise en valeur, de vastes espaces arides, incultes, rocailleux, montagneux et inhabités : le cadastre de ces régions eut rencontré des difficultés techniques considérables qui auraient nécessité de grands frais ; il n'aurait été d'aucune utilité pratique.

Il était urgent, par contre, de pouvoir faire fonctionner le service de la conservation foncière, en même temps dans les régions où des intérêts nouveaux étaient susceptibles à bref délai de se créer, et dans celles, telles que les plaines d'Akkar et de la Bêkaa, les plateaux d'Alep, où les nécessités d'ordre économique imposaient à la Puissance Mandataire l'obligation de constituer un régime stable et sûr de la propriété, permettant la mobilisation de celle-ci.

Or, il était bien évident que l'exécution d'un cadastre

d'ensemble, opération de longue haleine, ne pouvait permettre de remplir ces buts.

D'autre part, la méthode qui aurait consisté à annexer aux titres un simple plan superficiaire était à rejeter, spécialement dans les régions agricoles où la propriété était mal définie sur le terrain : le manque de précision des levés superficiaires présente, en effet, le danger de ne pas permettre de retrouver les limites, disparues ou contestées, des immeubles.

Il n'y avait pas, par contre, d'inconvénients considérables, à ne pas établir immédiatement le cadastre des régions où la propriété immobilière était déjà immobilisée sur le terrain par des obstacles matériels : murs, haies, clôtures, non appelés à disparaître d'une manière fortuite, comme dans les villes, les villages ou les régions du Mont-Liban¹.

Entre un cadastre d'ensemble d'une part et l'exécution de simples plans superficiaires d'autre part, il y avait donc place pour un moyen terme, consistant à établir un cadastre dans les régions exploitables où il convenait de constituer la propriété et d'immobiliser sur le sol, par des moyens topographiques, les limites des immeubles ; à laisser, au contraire, en dehors de cette opération les régions incultes, ainsi que celles où des limites de la propriété étaient suffisamment établies sur le sol pour qu'il soit besoin de les immobiliser par des moyens topographiques.

Dans le but d'avoir une vue d'ensemble des opérations qui allaient se dérouler pendant plusieurs années dans l'ensemble du territoire des Etats sous Mandat et pour déterminer, également, le prix de revient d'une opération semblable le Haut-Commissaire décida de faire établir, d'abord, à titre d'essai, le recensement et l'immatriculation des propriétés d'une région présentant le maximum de difficultés, tant en

1. *Rapport général sur les Etudes foncières effectuées en Syrie et au Liban*, 1921, *op. cit.*, pp. 163 et ss.

ce qui concerne la nature du terrain que le morcellement des parcelles¹.

La région de Tanaït-Chtora, située dans la plaine de la Békaa répondait à ces conditions ; elle avait, d'autre part, l'avantage de se trouver à proximité des points de la triangulation géodésique accomplie par le Service Géographique de l'Armée, et complètement terminée.

Les travaux, commencés au mois de février 1922, furent terminés dans le commencement du mois de septembre de la même année². Les opérations furent effectuées avec un personnel composé, en partie, d'éléments étrangers et, en partie, de ressortissants syriens et libanais ; elles permirent de déterminer les conditions dans lesquelles les réformes foncières et la réfection du cadastre pourraient être poursuivies dans l'ensemble des Territoires sous Mandat.

Elles firent ressortir un prix de revient notablement inférieur aux opérations similaires les plus récentes effectuées dans les pays étrangers³. Cette expérience fut mise à profit pour arrêter dans leurs moindres détails les méthodes techniques et administratives les plus appropriées pour le but à atteindre et organiser le fonctionnement du service topographique. Elle révéla la nécessité absolue de constituer un cadre d'agents donnant toutes garanties tant au point de vue des capacités professionnelles qu'au point de vue moralité⁴.

1. Les résultats de cette étude furent publiés dans un rapport rédigé par M. Duraffourd, Régisseur des travaux du cadastre et de l'amélioration foncière, au mois de mars 1930.

2. Au cours de ces opérations plus de 800 propriétés furent recensées dont 600, occupant une superficie totale d'environ 1.005 hectares, furent levées complètement.

3. Ces résultats purent être atteints grâce au plan d'ensemble arrêté à l'avance et à la coordination rationnelle des travaux, dont les méthodes furent empruntées au service français de la Reconstitution Foncière et du Cadastre des Régions Libérées. Les travaux se poursuivirent avec l'aide de l'Aéronautique de l'Armée du Levant, qui fut chargée de l'établissement des relevés photographiques aériens, dont l'utilisation permit de supprimer plus de 30 % des opérations de mesures et de visées sur le terrain en ce qui concerne les levés entrepris dans les régions de grande propriété.

4. Dans ce but un cours d'élèves-géomètres fut institué en 1921 avec le concours de l'Ecole Française d'Ingénieurs de Beyrouth (Université Saint-Joseph) qui comporta un stage d'application dans les différents organes composant les Services Fonciers.

La poursuite des travaux d'ensemble fut toutefois retardée par un fait d'ordre politique et administratif, qui consista dans la réunion des différents Etats de Syrie et du Liban en une Fédération. Le résultat de cette fusion fut que les services d'exécution, qui avaient été créés à titre temporaire auprès du Haut-Commissariat, furent supprimés à la fin de l'année 1922 et passés aux différents gouvernements locaux afin de doter ceux-ci de tous les organes administratifs aptes à assurer leur développement et le renforcement de leur liberté d'action. Les Services Fonciers, suivant la mesure commune, furent supprimés par un arrêté du Haut-Commissaire du 29 décembre 1922 portant le n° 1767.

Cette dissémination des services fonciers fit toutefois rapidement reconnaître qu'une unité de doctrine était nécessaire à la réalisation du cadastre, lequel, pour correspondre à son but, devait, évidemment, être identique dans tous les Territoires sous Mandat.

De plus, la nécessité de compresser les charges budgétaires, ne pouvait être réalisée qu'en instituant, tout au moins, un organe technique unique, opérant pour le compte des cinq Etats¹. C'est ainsi que fut organisée au début de 1923 la *Régie du Cadastre* qui, sous l'active impulsion de son directeur, continua l'œuvre commencée.

Les opérations générales du Cadastre furent entreprises sur les données établies à la suite de l'essai précédent et se poursuivirent au cours des années suivantes, pendant le printemps et l'automne, les opérations au dehors étant arrêtées au mois de décembre, époque à laquelle les brigades regagnaient le service central, pour effectuer durant l'hiver les travaux de calcul et de dessin des levers effectués au cours de l'année.

Selon le plan arrêté, ces travaux s'effectuèrent d'abord dans les régions de culture et dans celles faisant partie du domaine public susceptibles d'être attribuées à des populations agri-

1. Etat de Syrie, Sandjak Autonome d'Alexandrette, République Libanaise, Gouvernement de Lattaquié (anciennement territoire des Alaouites) et Gouvernement du Djebel Druze.

coles, après avoir effectué les opérations voulues de lotissement ou les travaux nécessaires de drainage ou d'assèchement ¹.

A la fin de l'année 1925 l'état d'avancement des travaux du cadastre était le suivant :

Travaux de triangulation cadastrale effectués dans les Etats du Levant sous Mandat Français au 31 décembre 1925

Etats et régions	Superficie (Hectares)	Travaux exécutés (Hectares)
<i>Etat de Syrie</i>		
Région de Homs	190.000	171.000
Maaret-en-Noman	160.000	120.000
Vallée du Ghab	110.000	63.000
Plaine de l'Amouk	120.000	52.000
<i>Etat du Grand Liban</i>		
Plaine d'Akkar	16.000	16.000
Plaine de la Békaa	110.000	55.000
<i>Etat des Alaouites</i>		
Plaine d'Akkar	35.000	35.000
Plaine de Banias à Lattaquié	60.000	60.000
Total	801.000	572.000

Tableau des superficies et des propriétés cadastrées dans les Etats du Levant sous Mandat Français, du 31 décembre 1925

Etats et régions	Superficie	Superficie cadastrée	Travaux effectués	
			bâties	terre
<i>Etat de Syrie :</i>				
Région de Homs	190.000	105.620	1.317	1.823
Vallée du Ghab	110.000	22.500	139	19
Plaine de l'Amouk	120.000	35.000	856	588
Caza de Maaret en Naaman	160.000			
<i>Etat du Grand-Liban</i>				
Plaine de la Békaa	120.000	35.358	3.751	16.700
<i>Etat des Alaouites</i>				
(Plaine d'Akkar et vallée de Ghab compris dans l'Etat de Syrie)	35.000	32.875	1.210	9.038
Totaux :	735.000	231.353	7.273	28.168

1. Dans les régions irrigables ou à assécher, il fut procédé, en même temps qu'au lever du Cadastre, au relevé du nivellement, afin d'obtenir, en plus des plans cadastraux, les plans cotés nécessaires aux études d'irrigation, d'assèchement, et, en général, de tous travaux d'amélioration agricole. Comme ce dernier travail s'effectuait conjointement à l'établissement du cadastre, il en résulta une économie considérable en ce qui concerne l'exécution des plans d'étude.

Section IV

L'oeuvre Législative

Le travail législatif pendant cette période consista essentiellement, en dehors de quelques réformes de détail, dans *l'arrêté 1329 du 10 mars 1922*¹ réorganisant le régime hypothécaire.

En attendant, en effet, que fussent réalisées les deux réformes indiquées précédemment : l'une administrative, consistant dans la réorganisation du Deftter Khané en un service de l'Immatriculation Foncière, l'autre technique : réalisation du cadastre, il importait d'assurer immédiatement aux capitaux en quête de placement les sûretés et les garanties nécessaires à l'obtention de crédits, que l'ancien régime foncier ne permettait pas de constituer. Nous étudierons dans notre titre IV réservé au Régime Hypothécaire, les dispositions de cet arrêté.

1. Complété, en ce qui concerne les dispositions de détail, par l'arrêté 3.009 du 30 décembre 1924.

CHAPITRE III

L'OEUVRE DU HAUT COMMISSARIAT DE 1926 A 1932

Section I

L'œuvre législative

La matière sur laquelle avait à s'appliquer l'action du Haut-Commissariat se dégrossissait ainsi peu à peu, grâce aux travaux poursuivis sans relâche par la Régie du cadastre, et M. de Jouvenel put réserver une place importante à la réforme du régime foncier dans l'œuvre générale d'apaisement et de réorganisation qu'il s'était proposée lors de son arrivée en Syrie, en qualité de Haut-Commissaire.

La condition première pour l'établissement d'un régime hypothécaire donnant les garanties voulues de sécurité, était l'existence préalable d'un régime foncier stable. Or, l'établissement de registres fonciers dans chaque circonscription administrative était une œuvre de longue haleine.

Sans attendre la réalisation complète de celle-ci, *l'arrêté* 1329 organisa un système provisoire, reposant sur l'institution antérieure du régime du Defter Khané, à laquelle l'arrêté précité tenta de donner une partie de la certitude et de la régularité qui lui faisaient précédemment défaut.

L'arrêté 1329 est divisé en trois titres :

Le Titre I^{er} organise la publicité qui doit être donnée aux droits réels dont sont susceptibles les immeubles : le gage, l'antichrèse, la vente à réméré et l'hypothèque.

Le Titre II, qui a trait au gage immobilier (*beia el wafa*) et à la vente à réméré (*beia el istighlal*), spécifie que ces contrats resteront soumis aux dispositions du Code civil (Medjellé) et du Code Foncier (Kanoun Arazi).

Le Titre III traite de la matière des privilèges et des hypothèques¹.

La réforme du régime foncier lui-même fut réalisée par quatre arrêtés datés du 15 mai 1926 : l'arrêté 186 sur le recensement et la délimitation des biens immeubles, complété par l'arrêté 187 qui fixe les détails d'application du précédent ; l'arrêté 188, sur l'institution du régime foncier, complété lui-même par l'arrêté 189. Ces dispositions constituent une nouvelle et importante étape de la formation du régime foncier des Etats du Levant sous Mandat.

Lorsque l'on se dispose à faire un prêt hypothécaire, sur un immeuble, il faut, selon M. Eugène Regard, sous-gouverneur honoraire du Crédit Foncier de France² :

1° Identifier l'immeuble de manière qu'il ne subsiste pas de doute sur le lieu du gage.

2° S'assurer que celui qui constitue le gage est propriétaire de l'immeuble et qu'il a la capacité requise pour l'hypothéquer.

3° Avoir la certitude que l'immeuble donné en gage n'est pas déjà grevé de privilèges ou d'hypothèques, et, s'il l'est, savoir pour quelle somme il est engagé.

Cela suppose, dans le pays où l'on veut opérer, trois services publics :

1. Les dispositions de détail de cet arrêté sont étudiées au Titre suivant.

2. M. Eugène Regard : *Projet d'organisation d'un Crédit foncier agricole en Roumanie*, 8 octobre 1929.

a) un service de l'identification des propriétés : le cadastre,
b) un service de la conservation de la propriété foncière,
c) un service de la conservation des privilèges et des hypothèques.

Ce sont ces mêmes buts, précisément, que les arrêtés précités ont visé à atteindre et avec les mêmes moyens que ceux définis ci-dessus.

Le régime foncier introduit dans les Etats sous Mandat comporte, en effet :

1° La constitution juridique des propriétés immobilières par leur délimitation contradictoire et la détermination des droits réels et des servitudes les affectant.

2° L'identification, l'immobilisation et la détermination des biens immeubles par leur abornement et la confection du cadastre.

3° L'établissement de l'état civil des propriétés immobilières, qui complète les opérations ci-dessus, par leur inscription au livre foncier.

Le nouveau système adopté a pour résultat primordial d'individualiser la propriété foncière et de déterminer exactement tant sa consistance matérielle que sa situation juridique. Il repose sur les principes suivants : *force probante* des inscriptions figurant au registre foncier, *publicité* de tous les droits immobiliers et des modifications qui y sont apportées, *spécialité* de tous les droits immobiliers et charges foncières, *contrôle* préalable de tous les actes soumis à l'inscription.

Ce résultat est atteint par la création de livres fonciers à feuillets réels, c'est-à-dire à feuillets intitulés au nom de chaque immeuble. Le registre est établi, pour chaque circonscription, au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de recensement et de délimitation des biens immeubles, elles-mêmes suivies d'une procédure de purge de tous les litiges auxquels ceux-ci peuvent donner lieu. L'exécution du lever cadastral des biens-fonds est poursuivie parallèlement aux opérations ci-dessus.

Pour guider, enfin, les services locaux dans l'application

des réformes foncières, un *arrêté* n° 217, en date *du 29 mars 1926* a constitué, pour l'ensemble des Etats sous Mandat, un Contrôle Général des Services Fonciers. Cet organisme, à la tête duquel se trouve un conseiller, qui dirige l'ensemble du service, et un inspecteur général, chargé des contrôles permanents, a pour but de « coordonner l'action des services locaux de la Propriété Foncière, des Domaines et du Cadastre, d'assurer l'application des dispositions légales, de veiller à la régularité des opérations effectuées et redresser les erreurs commises ». C'est, en outre, l'organe de conseil chargé de proposer aux Commissaires ou aux Gouvernements des Etats toutes les mesures destinées à assurer l'application des réformes foncières et celles concernant, notamment « le fonctionnement des services de la propriété, la tenue des registres fonciers, l'exécution des travaux topographiques, le démembrement et le remembrement des propriétés, la constitution de la propriété rurale et la protection du paysan et du cultivateur ».

Nous examinerons maintenant les dispositions essentielles du système institué par les arrêtés précités.

Arrêts 186 et 187

I. Reconnaissance et délimitation de la propriété.

Le chef de chaque Etat détermine, au début de l'année, après le vote, par les Assemblées Représentatives, des crédits nécessaires à l'exécution des réformes foncières, les régions dans lesquelles il devra être procédé au recensement et à la délimitation des propriétés et à l'établissement du cadastre.

Cette décision est publiée au Journal Officiel et dans trois journaux locaux au moins, afin de saisir tous les propriétaires de la région qui doit être cadastrée.

En outre, préalablement à la mise en œuvre des opérations de recensement et de délimitation, le juge, président de la Commission de Délimitation, rend une ordonnance portant

ouverture des travaux. Cette ordonnance est affichée dans tous les lieux publics du village intéressé et des villages limitrophes, ainsi qu'aux chefs-lieux du caza et du sandjak. Elle est communiquée à toutes les autorités locales, aux magistrats des tribunaux et portée, d'autre part, à la connaissance des populations et des propriétaires par le moukhtar du village ou du quartier dans les villes, où la délimitation va être faite.

Le moukhtar convoque les ayants-droits à une réunion préliminaire au cours de laquelle les dates auxquelles les opérations de recensement et de délimitation doivent être effectuées dans les différents lieux du village, sont portées à leur connaissance, en même temps qu'il leur est donné tous les renseignements nécessaires pour assister à la délimitation contradictoire des propriétés et présenter leurs titres et tous les documents relatifs à leurs droits de possession.

Enfin, à compter de la date d'ouverture des travaux de recensement des propriétés, les opérations du Dafter Khané sont interdites pour les villages intéressés, dont les transactions immobilières deviennent du ressort exclusif des Commissions de Recensement et de Délimitation, jusqu'à l'achèvement des opérations d'immatriculation.

Des géomètres de la Régie du Cadastre, attachés aux Commissions de Recensement et de Délimitation procèdent alors à la reconnaissance des biens immeubles et à leur délimitation contradictoire en présence des prétendants propriétaires, des voisins et des autorités locales : le moukhtar et, éventuellement, les membres du Conseil des Anciens. Les limites, fixées, d'un commun accord, entre les propriétaires intéressés et les riverains, sont abornées. En cas de contestation, les deux limites auxquelles prétendent les propriétaires en litige sont matérialisés suivant les mêmes moyens et les limites des superficies effectivement cultivées par chacun de ceux-ci sont également relevées, afin de permettre à la Commission de Délimitation de régler, par la suite, ce conflit. Si le propriétaire d'un immeuble est absent, la délimitation est effectuée provisoirement selon les dires des voisins et des autorités

locales et l'absence de l'intéressé est mentionnée sur le procès-verbal de délimitation de la parcelle.

Ces opérations sont consignées dans un procès-verbal, sur lequel sont énumérés : la consistance et la description des biens immeubles et leurs limites, les propriétaires présumés ou occupants, avec l'indication de leurs quote-parts relatives en cas d'indivision, les servitudes actives et passives, les droits réels qui sont revendiqués à un titre quelconque, ainsi que la nomenclature des titres et actes remis, contre reçu, par les prétendants-droits et les opposants, relativement aux droits de possession, aux servitudes, aux droits réels, etc.... En outre, les oppositions et revendications sont inscrites au procès-verbal, qui est clôturé par la signature des propriétaires et des riverains présents, des opposants, du moukhtar et du géomètre appartenant à la Direction du Cadastre.

En cas d'occupation sans titre, ce qui est le cas le plus général, la durée de l'occupation paisible est indiquée au procès-verbal d'après les dires des riverains présents, du moukhtar et des membres du Conseil des Anciens, lesquels approuvent par leurs signatures leurs dépositions, afin de permettre à la Commission de Délimitation de procéder à la dévolution du bien dans le cas où les délais de prescription seraient atteints. Ces délais sont de 36 ans pour la propriété du domaine éminent des biens wakfs et amiriés, de 15 ans pour les biens mulks et enfin de 10 ans en ce qui concerne le domaine utile des terres amiriés.

Toutefois par suite d'une disposition nouvelle de ces arrêtés, dans le cas où une terre amirié serait occupée depuis moins de 10 ans, cette terre est néanmoins attribuée à l'exploitant contre paiement du Bedel-Missel (valeur normale de la terre), duquel il est déduit un dixième pour chaque année écoulée à partir de l'entrée en possession du détenteur, si, d'autre part, pendant ce même laps de temps, celui-ci a fait valoir l'immeuble et l'a possédé paisiblement.

Les opérations de recensement et de délimitation des pro-

priétés donnent lieu également à l'établissement par village, et, dans les villes, par circonscription foncière :

1° D'un croquis général de délimitation, établi généralement sur des photographies aériennes agrandies et assemblées au préalable.

2° D'un tableau de recensement des biens-immeubles.

3° D'un répertoire alphabétique des propriétaires présumés.

Le recensement et la délimitation provisoire, matérialisés sur le terrain, ont pour but d'amener à se manifester tous les droits de propriété ou autres, que des tiers pourraient prétendre posséder sur les biens immeubles recensés. Les revendications et les oppositions sont reçues pendant toute la durée des travaux jusqu'au jugement de la Commission de Délimitation¹.

II. *Purge des oppositions et dévolution de la propriété.*

La documentation ainsi réunie est ensuite transmise à la Commission de Délimitation, à qui il appartient de procéder à la purge des oppositions et à la dévolution des propriétés. S'il n'y a pas d'oppositions et si les droits des prétendants propriétaires sont dûment établis, la Commission homologue purement et simplement, après audition des parties, le procès-verbal établi par le géomètre de la Régie du Cadastre, de manière à ce qu'un titre puisse être délivré aussi rapidement que possible au propriétaire.

S'il y a des contestations sur la propriété même, sur les limites de l'immeuble ou sur un droit grevant celui-ci, la Commission, qui comprend nécessairement un juge, rend une décision. La procédure est relativement rapide, et les plus longs procès, ayant fait l'objet des plus nombreux renvois, demandés d'ailleurs par les avocats des parties, n'ont jamais dépassé de sept à dix mois².

1. Rapport à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban, Année 1927, p. 131.

2. Rapport à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban, Année 1927., p. 132.

Il a cependant été reconnu utile d'apporter quelques modifications à cette procédure en ce qui concerne l'homologation des procès-verbaux de délimitation relatifs à des biens n'ayant donné lieu à aucune contestation. Ces simplifications ont été apportées par les *arrêtés* 512 du 15 septembre 1926, et 952 du 8 avril 1927, qui ont décidé que, si aucune opposition ne s'était produite, tant au cours des opérations de délimitation provisoire que dans un délai de trente jours suivant la date de clôture, dans la circonscription foncière, des dites opérations, les indications des procès-verbaux seraient réputées exactes et serviraient de base à l'inscription au registre foncier sans que la Commission de Délimitation et de Recensement ait à procéder à l'examen et à la confirmation des opérations de délimitation.

D'autre part, dans les régions où la propriété est plus morcelée, où les droits de chacun sont, en général, mieux connus, et où, de plus, la terre appartient presque toujours à celui qui l'habite, l'établissement méthodique du cadastre a été, pour activer les opérations qui ne souffraient pas de difficulté dans ces pays, remplacé par un simple croquis général de délimitation, complété, éventuellement, par un arpentage superficiaire de chaque immeuble.

Il est à remarquer que le travail des Commission de recensement et de délimitation a abouti, dans la plupart des cas, à l'attribution de la terre à l'occupant, en faveur de qui jouait la prescription légale¹.

Enfin le droit des opposants éventuels a été sauvegardé

1. La seule application de la prescription ottomane relative aux droits réels découle de l'art. 78 du Code foncier et de l'art. 8 de la circulaire du 7 chaoual 1276 H... Il résulte de ces dispositions que le possesseur qui invoque à l'appui d'un juste titre présumé une possession paisible de dix ans, est, malgré l'absence d'un « *sened tapou* », maintenu dans son droit et reçoit un titre nouveau. Il n'est pas tenu de prouver le juste titre, mais simplement la possession paisible et prolongée. Par contre, s'il reconnaît spontanément l'absence d'un juste titre à l'origine de sa possession, il doit être dépouillé de la terre. C'est une sorte d'usucapion basée sur le juste titre présumé. Elle trouve sa justification dans le désir du législateur de 1276 de consolider les droits des personnes de terres domaniales après la suppression de la féodalité ottomane, et à diminuer le plus possible l'étendue des terres mortes ou vacantes (Nassib Mounayer *op.cit.* p. 152)

après la clôture des opérations de recensement et de délimitation en permettant d'introduire toute action devant les tribunaux ordinaires dans un délai de deux ans à compter de la date de l'immatriculation de l'immeuble. Nous verrons que des modifications ont dû être apportées à cette disposition pour permettre de réaliser, dès l'achèvement des travaux du cadastre, des opérations de Crédit Foncier¹.

Dans un but de développement économique, toutes facilités ont été données aux propriétaires de réunir et de délimiter, en un seul lot, les parcelles continues, de même nature juridique, appartenant à un même propriétaire ou à plusieurs propriétaires indivis.

Arrêtés 188 et 189

Institution du Registre Foncier

Nous avons vu précédemment que le livre foncier est un registre qui groupe, dans un feuillet, tous les documents juridiques concernant un immeuble. Ce registre, tenu par circonscription administrative, comprend trois séries de renseignements :

1^o Ceux ayant trait à la désignation de l'immeuble (situation, superficie, attenants, nature des cultures ou des constructions).

2^o Charges et servitudes grevant l'immeuble. Restrictions du droit de disposer de son propriétaire.

3^o Droits réels et privilèges accordant à des créanciers une garantie sur l'immeuble.

Un plan de l'immeuble est en outre annexé au feuillet.

Comme on l'a répété fréquemment depuis l'institution de l'Act Torrens, le livre foncier constitue en quelque sorte « l'état civil d'un immeuble », puisqu'il permet de connaître rapidement ses origines, son histoire et enfin, par la mise à

1. *Infra*, titre V.

jour très rigoureuse de toute modification apportée aux renseignements figurant à l'origine sur le feuillet, d'être renseigné à tout moment sur sa situation juridique exacte.

Le registre foncier est constitué, dans chaque circonscription foncière¹, par la transcription de l'état descriptif des propriétés tel qu'il résulte des procès-verbaux définitifs de délimitation et de recensement, sur la base, soit du plan cadastral complet, soit du plan photographique et du croquis d'arpentage dans les régions où ce procédé, plus rapide, a été employé.

Sont en outre obligatoirement inscrits au registre foncier :

1° Tous les droits réels².

2° Les restrictions au droit de disposer et les saisies immobilières.

3° Toutes actions réelles ayant l'immeuble en question pour objet.

4° Tous actes postérieurs constituant des droits sujets à inscription au registre foncier ou ayant pour objet de transmettre, modifier ou éteindre ceux-ci.

Enfin la loi prévoit l'inscription facultative de tous les baux consentis sur l'immeuble et des quittances ou cessions d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou de fermages échus.

L'article 25 de l'arrêté 188 prévoit la possibilité de « *prénotation* » au registre foncier, d'un droit sur un immeuble, pour assurer la conservation provisoire de celui-ci : « quiconque prétend à un droit sur un immeuble inscrit au registre foncier peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit. Il en est de même pour celui dont la réquisition d'inscription a été rejetée aux fins de compléter les justifications voulues. Hors les cas où la prénotation est

1. Chaque ville ou village constitue, dans ses limites, une circonscription foncière et fait l'objet d'un registre foncier.

2. Notamment : le droit de propriété, le tassarouf, le wakf, la superficie, l'usufruit, l'antichrèse, le beia el wafa, le beia el istighlal, les privilèges et hypothèques, les servitudes, le droit de préférence sur les terres mortes, le machad-masca, l'iradjeratein, et l'idjera-tawilé. (arrêté 188, art. 2).

requis, soit du consentement des intéressés, soit en vertu d'un titre, la requisition d'une prénotation doit être appuyée d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Première Instance du ressort de l'immeuble. La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit ».

« Lorsque la prénotation a été requise en vertu d'un titre, son effet cesse à l'expiration d'un délai de dix jours ; si la prénotation a été inscrite par suite d'un accord des intéressés, son effet cesse à l'expiration du délai fixé ; si elle a été enfin requise en vertu d'une autorisation du Président du Tribunal de Première Instance, son effet cesse à l'expiration du délai d'un mois, si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au registre foncier dans ce délai. Dans tous les cas la prénotation cesse ses effets si l'inscription définitive n'a pas été opérée dans les six mois qui suivent l'inscription ».

La copie certifiée exacte du feuillet relatif à un immeuble¹ constitue, entre les mains du propriétaire, le titre de propriété. Les droits de celui qui a été inscrit comme propriétaire ne peuvent plus être contestés s'il s'est écoulé deux ans à dater du jour de l'immatriculation de l'immeuble, sans qu'aucune opposition portant sur la propriété ait été faite et mentionnée au registre foncier, ou si les oppositions faites ont été écartées.

Enfin la prescription ne peut être opposée aux droits inscrits au registre foncier.

L'inscription au livre de propriété est la condition exigée par la loi pour qu'un titulaire puisse se prévaloir de tous droits réels, actions, contrats, ou jugements sur l'immeuble, opposables aux tiers. En outre, tous les actes volontaires et les conventions ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent d'effet, même entre les parties, qu'à dater de l'inscription, sans préjudice toutefois des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions (art. II).

1. Le propriétaire, à l'exclusion de tout autre, a droit à une copie exacte et complète du feuillet relatif à son immeuble.

Lorsqu'un immeuble inscrit est divisé par suite d'un partage ou autrement, il est procédé au partage de chacun des lots, et cette opération est rapportée au plan topographique ou cadastral sur le croquis d'arpentage. Il est établi un feuillet distinct pour chacune des divisions de l'immeuble.

La publicité des inscriptions figurant sur les registres fonciers est assurée par la possibilité, appartenant à tout intéressé, d'obtenir du conservateur du bureau foncier l'un des documents suivants :

1^o Certificat constatant la concordance d'un feuillet foncier et la copie dudit feuillet constituant le titre de propriété.

2^o Copie d'un feuillet foncier et des mentions consignées sur celui-ci ou de celles des mentions désignées dans la réquisition de l'intéressé.

3^o Certificat de non inscription.

4^o Copie authentique, faisant foi en justice, de tout acte ou autre document déposé au dossier d'un immeuble immatriculé.

5^o Copie ou extrait du plan, intéressant les propriétés inscrites au livre foncier, déposé dans les archives foncières.

En cas de perte ou de destruction d'une copie du feuillet réel ou d'un certificat d'inscription, le titulaire, assisté des personnes pouvant avoir connaissance des circonstances de la perte ou de la destruction de la copie originaire, doit se présenter en personne au conservateur chef du bureau foncier et faire en sa présence une déclaration, reçue sous forme de procès-verbal, contenant tous les renseignements qui peuvent être fournis à l'appui de sa qualité et relativement aux charges et hypothèques grevant l'immeuble. Le procès-verbal est clos par les signatures des comparants et du conservateur chef du bureau foncier.

Il est publié au Journal Officiel et dans trois journaux de la région.

Si aucune opposition ne s'est produite dans un délai de 15 jours, le conservateur peut, si la déclaration lui paraît

sincère, délivrer au déclarant une copie du feuillet ou un certificat d'inscription provisoire, qui est la reproduction exacte du titre foncier et qui énonce les circonstances dans lesquelles il a été délivré.

Le conservateur fait mention, au registre des titres de propriété, de la délivrance d'une copie du feuillet réel ou d'un certificat d'inscription provisoire.

La copie ou le certificat provisoires ainsi délivrés ont la même valeur et servent au même objet que la copie ou le certificat originaire.

Au cas d'opposition à la délivrance du duplicata ou si le conservateur estime qu'il n'a pas à donner suite à la demande qui lui est adressée, le requérant peut se pourvoir devant le Tribunal de Première Instance, qui statue dans les formes prescrites par le Code de procédure civile.

Outre le livre de propriété dont nous venons de parler, la conservation de la propriété foncière tient également les livres suivants :

1° Un registre-journal, tenus en double exemplaire, mentionnant par ordre chronologique les indications reçues par le conservateur et arrêté en fin de journée. Ce document a pour but de prouver d'une manière irréfutable l'ordre de réception des inscriptions qui seront portées ultérieurement sur le registre foncier. On sait que c'est, en effet, l'ordre des inscriptions qui règle, vis-à-vis des tiers, l'exercice du droit de préférence des divers créanciers de même ordre sur un immeuble.

2° Un registre d'ordre des formalités subséquentes à l'immatriculation des immeubles (morcellement, fusion, etc...)

3° Une table alphabétique par circonscription des propriétaires ou titulaires de droits réels et de baux inscrits.

4° Une table alphabétique, par circonscription, des immeubles immatriculés.

Arrêté 2576

Le régime créé par les arrêtés précités laissait toutefois subsister, sous les formes antérieures, le système de publicité auquel restaient assujettis les droits réels immobiliers sur les immeubles non immatriculés, dans les régions où les opérations du cadastre n'avaient pas encore eu lieu.

Dans ces régions, les tiers acquéreurs demeuraient sous le risque d'éviction résultant de la rétroactivité de décisions d'annulation, pouvant survenir ultérieurement, lors de la procédure de recensement et de délimitation. Par voie de conséquence, les propriétaires urbains et ruraux demeuraient dans l'impossibilité de trouver, par le crédit foncier à long terme, les fonds qui pouvaient leur être utiles pour la gestion de leurs immeubles ou la mise en valeur de leurs terres.

Un *arrêté du 24 mai 1929* fut promulgué dans le but de remédier à ces inconvénients. Cet arrêté créa au siège de chaque caza ou district, « un registre foncier spécial, destiné à l'immatriculation des immeubles situés dans les circonscriptions du ressort où la procédure du registre foncier n'était pas encore en vigueur ».

A la différence du régime de l'arrêté 188, qui créait un système de l'immatriculation obligatoire, l'immatriculation résultant de l'arrêté qui nous occupe est *facultative*. Il est intéressant de remarquer que cette inscription peut être demandée, non seulement par le propriétaire ou le copropriétaire indivis et les représentants des personnes incapables, mais encore *par tout détenteur d'un droit réel sur l'immeuble*.

Les opérations de bornage et la procédure d'immatriculation et d'opposition se font d'une manière analogue à celle prévue par l'arrêté 188.

Le registre foncier est tenu par l'agent local des services fonciers de la même manière que le registre tenu en vertu des dispositions des arrêtés 188 et 189.

Il était prévu que, lors de l'application ultérieure, dans la circonscription de l'immeuble ainsi immatriculé, du régime

de l'inscription obligatoire, les indications figurant au registre foncier spécial seraient purement et simplement reproduites dans le procès-verbal de délimitation et de recensement, de même que les oppositions qui auraient été reçues au cours des opérations précédentes.

Arrêté 3339

Le Contrôle Général des Services Fonciers avait entrepris, en 1929, par les soins d'un Comité inter-Etat, l'étude d'un projet de Code de la propriété et des droits réels immobiliers.

La réforme du régime foncier réalisée par les arrêtés du 15 mars 1926, et, notamment, l'institution du registre foncier, nécessitait une adaptation de la législation civile existante aux principes nécessaires au bon fonctionnement de l'immatriculation : publicité absolue des droits réels immobiliers, force probante et pérennité des inscriptions.

Rappelons, en effet, qu'en dehors des dispositions contenues dans les arrêtés précités et qui ne concernaient que la procédure de délimitation et d'inscription au registre foncier, toute la matière immobilière restait soumise à un régime extrêmement complexe et disparate.

Le droit musulman, qui gouvernait la propriété et les droits réels n'était qu'en partie codifié. Ses dispositions remontaient à la loi religieuse ou *Chéria*, à la jurisprudence musulmane ou *Fikyl*, à la doctrine professée par les juriconsultes arabes. Le Code civil *Medjellé* n'embrassait pas tout le droit immobilier et n'était, à proprement parler, que le code des obligations civiles et commerciales. Le Code foncier *Kanoun Arazi*, fixant le statut et la condition juridique des terres, était un instrument suranné, auquel, d'ailleurs, la doctrine et la coutume avaient apporté des modifications importantes. Les six décrets-lois de 1912, les *iradés* et règlements édictés en la matière, créaient une confusion qui rendait très difficile aux tribunaux de fixer leur jurisprudence et aux personnes privées de connaître la nature et l'étendue de leurs droits.

C'est pour ces différentes raisons qu'au mois de mai 1929, à la demande des Etats, le Haut-Commissaire décida la réunion d'une commission comprenant les représentants de chacun des Etats et Gouvernements, les services compétents du Haut-Commissariat et des jurisconsultes, afin de codifier les dispositions du droit immobilier local, en les adaptant, en même temps, à la réforme administrative.

Les travaux de la Commission ont abouti à la rédaction d'un texte que le Haut-Commissaire a promulgué par *l'arrêté 3339 du 12 novembre 1930*, qui réglemente la propriété foncière et les droits réels immobiliers. Ce texte abroge généralement les lois antérieures et constitue un instrument juridique moderne, s'inspirant pourtant du droit ancien dans la mesure où celui-ci est susceptible de s'adapter aux nécessités du registre foncier, aux besoins du crédit et au souci d'améliorer l'exploitation des biens-fonds.

L'arrêté 3339 n'est donc pas, à proprement parler, comme le Medjellé, une codification du droit musulman. Dans sa forme générale il se rapproche des textes qui forment le droit foncier des pays de l'Afrique du Nord : Tunisie, Algérie, Maroc. Il emprunte au Code civil Suisse un certain nombre de dispositions et, comme lui, crée en quelque sorte, le droit du registre foncier, *en faisant des inscriptions de ce registre le point de départ de l'existence des droits réels immobiliers*.

Il contient, d'autre part, certaines dispositions que l'on s'est trouvé obligé, en raison des lacunes de la législation antérieure, d'introduire dans le corps de l'arrêté, bien que, normalement, elles eussent dû prendre place au nombre des lois de procédure. Telles sont notamment les dispositions concernant la procédure d'exécution, en matière de réalisation du gage à l'échéance ou celles relatives à l'inscription de la promesse de vente.

Dans le même ordre d'idées l'arrêté précité innove dans certaines matières du droit civil ressortissant du statut personnel, spécialement en matière de succession immobilière *ab intestat* ou testamentaire, où l'étranger se voit accorder le bénéfice

de sa loi nationale sous réserve, toutefois, de l'application du principe de réciprocité. Quoi qu'il en soit, ce texte conserve un caractère spécifiquement local en ce qu'il maintient, en les précisant, les principes du droit relatifs à la distinction et la condition juridique des immeubles, ainsi que les droits dont ils peuvent faire l'objet. De même, il réglemente des droits tels que le wakouf et les divers contrats de démembrement qui l'affectent, régis, jusqu'à la promulgation de l'arrêté, par les dispositions de la loi canonique musulmane, à savoir :

L'arrêté 3339 est divisé en neuf titres : Titre I : des immeubles ; Titre II, des droits réels immobiliers ; Titre III, des servitudes ; Titre IV, des droits de gage ; Titre V, des privilèges et hypothèques ; Titre VI, des institutions spéciales au droit musulman : le wakf, l'idjaratein et l'idjara tawilé ; Titre VII, de l'acquisition, de la transmission et de l'extinction des droits réels ; Titre VIII, de la promesse de vente et de l'option ; Titre IX, acquisition du droit à l'inscription au registre foncier.

Il nous paraît suffisant d'indiquer, pour les dispositions adoptées par le nouvel arrêté, les seules modifications apportées à la législation antérieure.

Nous examinerons successivement :

- 1° La classification des immeubles.
- 2° Les droits dont ils peuvent faire l'objet.
- 3° L'acquisition, la transmission et l'extinction des droits réels.
- 4° L'acquisition du droit à l'inscription au registre foncier.

I. Classification des immeubles

La loi ottomane ne donnait de définition que des immeubles par nature, mais les textes légaux et la pratique coutumière considéraient également comme tels les immeubles par destination et les immeubles incorporels. Ces dispositions ont été précisées par l'arrêté 3339.

Le droit ottoman comprenait sept catégories de terres, divisées elles-mêmes en plusieurs sous-catégories :

1° *La terre mulk*, susceptible de faire l'objet d'un droit de pleine propriété, se subdivisant en *mulk de pleine propriété* (située à l'intérieur des villes et villages) *Mulk uchrié* (assujettie à la dîme) *Mulk karadjé* (assujettie au paiement d'un tribut).

2° *La terre wakouf*, faisant l'objet d'une vocation au profit d'une œuvre pie.

3° *La terre Amirié* se divisant en six catégories répondant à la destination de la terre ou à la nature du droit dont elle faisait l'objet.

4° *Les terres Métroukés Mehmiés* (du domaine public) destinées à l'usage du public.

5° *Les terres Murefekés* (collectives) destinées à l'usage d'une collectivité.

6° *Les terres mortes* (non appropriées de mémoire d'homme) dont chacun pouvait acquérir la propriété en vivifiant la terre.

7° *La terre Mubah* (hors du commerce) ne pouvant faire l'objet d'aucun droit.

Les terres ainsi définies par la loi ottomane se rangeaient en deux grandes divisions : les terres régies par la loi religieuse et celles soumises aux dispositions de la loi civile.

La première catégorie comprenait les immeubles mulks et les terres wakoufs. L'arrêté 3339 respecta cette distinction et les principes religieux musulmans, en décrétant que ces deux catégories de terres demeurerait régies par la loi canonique musulmane.

Il y a lieu de noter à ce sujet que la législation antérieurement applicable à ces terres était muette en ce qui concerne la nature juridique des droits réels immobiliers : elle réglementait simplement l'exercice du droit de propriété ou de possession.

A ces 7 catégories de terres l'arrêté 3339 a substitué une

classification en 5 catégories, répondant à la destination des immeubles et permettant de placer au nombre des droits réels le droit principal dont ils peuvent faire l'objet.

Désormais, donc, les terres, au Liban et en Syrie sont classées de la façon suivante :

1° *Les immeubles « mulks »*, pouvant faire l'objet d'un droit de pleine propriété et qui sont ceux situés à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties, tel qu'il est déterminé administrativement (les immeubles situés sur le territoire de l'ex-Gouvernement Autonome du Mont-Liban demeurent toutefois régis par les us et coutumes locaux).

2° *Les immeubles « amiriés »* dont le domaine éminent ou « rabaka » appartient à l'Etat et qui peuvent faire l'objet d'un droit de jouissance ou « tessarouf » au profit de particuliers.

3° *Les immeubles métroukès murefekés* qui sont ceux qui « appartenant à l'Etat, font l'objet, en faveur d'une collectivité, d'un droit d'usage dont les caractères et l'étendue sont précisés par les usages locaux ou les règlements administratifs ».

4° *Les immeubles métroukés mehmiés* qui sont ceux qui « appartenant à l'Etat ou aux municipalités, font partie du domaine public ».

5° *Les immeubles libres : khalya mubah ou terres mortes* sont « les terres amiriés qui, appartenant à l'Etat, n'ont pas été reconnues et délimitées et sur lesquelles le premier occupant acquiert, avec l'autorisation de l'Etat, un droit de préférence dans les conditions fixées par les règlements du domaine ».

Il faut noter que deux catégories de terres régies par la coutume et par la tradition, et qui étaient restées en dehors de la classification de la loi ottomane, sont supprimées :

1° Les biens de mainmorte, incorporés dans la cinquième catégorie.

2° Les terres collectives de parcours qui, selon le cas, rentrent dans l'une ou l'autre des catégories précédentes.

II. *Droits dont peuvent faire l'objet les immeubles*

Les droits dont peuvent faire l'objet les immeubles sont :

- 1° La propriété.
- 2° La possession ou tassarouf.
- 3° Le droit de superficie.
- 4° L'usufruit.
- 5° Le droit de préférence.
- 6° Les servitudes foncières.
- 7° Les droits de gage et l'antichèse.
- 8° Les privilèges et hypothèques.
- 9° Le wakf.
- 10° L'idjeratein.
- 11° L'idjara tawilé.
- 12° L'option résultant de la promesse de vente.

Nous étudierons la législation relative à l'exercice de chacun de ces droits :

1° *La propriété.* Ce droit, qui ne peut s'exercer que sur les immeubles mulks, donne à son titulaire, conformément à la législation antérieure, des attributs identiques à ceux du droit français.

2° *Le « tassarouf »* est toujours le droit que possède le tenancier d'une terre domaniale (amirié). *Ce droit constitue pratiquement un véritable droit de propriété* qui reste toutefois soumis à deux ordres de restrictions :

a) Une restriction au droit de disposer, qui résulte de l'interdiction pour le titulaire d'un « tassarouf » de constituer celui-ci « wakf ».

b) Une déchéance de l'exercice même du droit : le tassarouf s'éteint par l'absence de mise en culture ou par le non usage pendant cinq ans. La législation ottomane prévoyait un délai de trois ans seulement.

Entre l'alternative qui se présentait pour le législateur d'unifier le droit de propriété en Syrie, en déclarant toutes les terres mulk, ou de conserver la dualité du régime des terres, mulks et amiriés, c'est cette deuxième solution qui a prévalu.

Elle nous semble, effectivement, la meilleure au point de vue économique. En effet, l'impossibilité, résultant de la législation antérieure, de disposer par testament des immeubles amiriés, ayant été supprimée par l'arrêté 3339, les deux seules restrictions du droit de propriété qui demeurent sur les terres amiriés, telles que nous venons de les énumérer, ont essentiellement un but d'ordre économique : empêcher l'immobilisation des terres et obliger leur mise en culture.

L'indivision a été réglementée par l'arrêté 3339 de la même façon qu'en droit français par le droit pour tout co-indivisaire d'exiger le partage et par la limitation à cinq années de la durée des contrats d'indivision.

3° *Le droit de superficie*. La constitution de tout nouveau droit de superficie, qui est défini par l'arrêté « le droit qu'exerce le propriétaire de bâtiments, ouvrages ou plantations reposant sur un fond appartenant à autrui » est interdit pour l'avenir.

4° *L'usufruit* est réglementé de la même manière qu'en droit français, il a été défini : « un droit réel d'usage et de jouissance sur une chose appartenant à autrui, droit qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier et peut porter sur la propriété, sur le tassarouf, sur la superficie, sur l'idjara-tein et sur l'idjara tawilé. »

5° *Le droit de préférence* sur les terres libres : *cheja* sur les terres mulks, *rudjha* sur les terres amiriés.

Le droit de préemption ou de préférence *cheja* consiste dans le droit reconnu soit au copropriétaire d'un fonds mulk dont une part indivise est vendue à un tiers, soit à tout copropriétaire d'un droit réel établi sur un fonds mulk, soit à tout propriétaire d'un fond mulk contigu à un autre fonds vendu à un tiers, d'acquérir la propriété de la chose vendue, en la reprenant entre les mains de l'acheteur, contre remboursement du prix de vente et des sommes déboursées en supplément par celui-ci pour l'achat de ce fonds.

Le droit de préférence *rudjha* est analogue au droit de *cheja*, mais ne s'exerce que sur les terres amiriés. Il est accordé

au copropriétaire de la terre, d'un droit réel ou d'une servitude sur le fonds transféré, aux habitants du village où le fonds est situé et aux propriétaires de plantations ou de constructions mulks existant sur un terrain amirié lorsque le fonds est vendu à un tiers.

6° *Les servitudes foncières.* La loi distingue les servitudes naturelles (écoulement des eaux), les servitudes légales d'intérêt public (accès des cours d'eau, entretien des ouvrages publics), les servitudes légales d'intérêt privé (vue, mitoyenneté), et les servitudes établies par le fait de l'homme (droit de passage sur un fonds voisin).

L'arrêté a réglementé d'une manière précise la captation, l'usage et l'écoulement des eaux, le drainage et l'assèchement des terres ; enfin, un phénomène économique récent, qui est la propriété par plusieurs personnes des différents étages d'un même immeuble, a donné lieu à une réglementation spéciale qui prévoit les modes de répartition des charges incombant aux différents propriétaires.

Toutes les servitudes doivent faire l'objet d'une inscription au registre foncier, sauf deux : les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux, et celles découlant des obligations imposées par la loi.

Le mode unique d'extinction est la radiation du livre foncier ; elle s'obtient par l'effet des conventions, judiciairement ou par l'effet de la prescription. Le juge peut toutefois ordonner la radiation dans les cas d'inutilité ou d'inapplicabilité.

7° *Les droits de gage et l'antichrèse.*

a) le *beia bei wafa* ou nantissement par transfert de propriété est la vente d'un immeuble sous la condition qu'à toute époque ou à l'expiration du délai stipulé le vendeur pourra reprendre la chose vendue contre restitution du prix et l'acquéreur exiger le remboursement du prix en restituant la chose vendue.

b) le *beia bei istighlal* est le même contrat que le précédent avec la stipulation supplémentaire que le vendeur continuera à occuper l'immeuble à titre de locataire.

Le nantissement par transfert de propriété peut être consenti sur tout immeuble mulk ou amirié.

La faculté de réméré, qui est restreinte, en droit français, à cinq années ne fait l'objet d'aucune limitation.

Enfin la loi a donné au vendeur des garanties supérieures à celles de l'art. 1673 du Code civil français. En France, en effet, le vendeur, rentrant dans son héritage, le reprend exempt de toutes charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé ; par ailleurs il est obligé de respecter les baux consentis par celui-ci. Au contraire, l'arrêté 3339 stipule que, ni l'acquéreur ni le vendeur, ne peuvent pendant la durée du contrat ni louer l'immeuble, ni le céder ou le grever de droits réels sans le consentement express de leur co-contractant. Notons qu'au décès de l'acquéreur et du vendeur, leurs droits réciproques, et notamment, le droit de résolution, passent à leurs héritiers

c) L'antichrèse ou *ghan*, est un contrat par lequel le débiteur met un immeuble en la possession de son créancier ou d'un tiers convenu entre les parties, et qui confère au créancier le droit de retenir l'immeuble jusqu'au remboursement de sa créance et, à défaut, de poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

L'antichrèse ne confère pas, comme les contrats précédents, un droit de propriété au créancier et peut donc être consentie sur les immeubles inaliénables. Elle ne préjudicie pas aux droits réels régulièrement acquis et conservés sur l'immeuble, avant qu'elle ait été inscrite au registre foncier. Son extinction ne produit d'effet juridique qu'après sa radiation de ce même registre. Le débiteur ou le créancier ne peuvent, sans leur consentement réciproque, disposer de l'immeuble donné en antichrèse : tout acte d'aliénation effectué contrairement à cette règle serait nul de plein droit.

8° *Les privilèges et hypothèques.* Nous n'envisagerons ici que les premiers, les hypothèques faisant l'objet du titre suivant.

Le privilège est un droit réel qui confère à son titulaire, en

qualité de la créance qu'il possède, le bénéfice d'être préféré aux autres créanciers, mêmes hypothécaires.

Les seules créances privilégiées¹ dispensées d'inscription sont :

a) La créance de l'Etat relative aux droits et taxes de mutation, bornage, recensement, délimitation et d'arpentage prévues par l'arrêté 186².

b) Les frais de justice exposés pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix.

c) Les droits et taxes de mutation et les amendes qui frappent les fausses déclarations portant sur le prix de vente.

9° *Le wakf*,

10° *L'idjaratein*;

11° *L'idjara tawilé*.

Nous étudierons les dispositions relatives à ces différents droits dans le chapitre réservé aux biens constitués wakouf.

12° *L'option résultant de la promesse de vente*.

La promesse de vente est une convention par laquelle une personne s'engage à vendre une chose à une autre personne dès que celle-ci déclarera qu'elle lève l'option qui lui a été ainsi consentie.

La promesse de vente ne fait l'objet que de deux dispositions insuffisantes du Code civil français, qui exige simplement l'accord des contractants sur la chose faisant l'objet de l'op-

1. En droit français les principaux privilèges reconnus par la législation sont les suivants :

A. Privilèges généraux : 1° frais de justice ; 2° frais funéraires ; 3° frais de dernière maladie ; 4° frais de nourrice ; 5° salaire des gens de service ; 6° salaire des commis et ouvriers ; 7° fournitures de subsistance ; 8° indemnités d'accidents industriels.

B. Privilèges spéciaux sur les meubles : 1° Privilège du créancier gagiste ; 2° créance du bailleur ; 3° privilège des fonctionnaires et officiers ministériels pour frais de charge ; 4° Privilège des ouvriers et fournisseurs sur les sommes dues aux entrepreneurs de travaux publics.

C. Privilèges immobiliers : 1° Privilège du vendeur d'immeuble 2° du copartageant ; 3° des architectes et entrepreneurs.

2. Ces opérations donnent lieu à la perception d'un droit unique égal à 10 % du revenu brut annuel de l'immeuble. Il est fait masse de ces droits et taxes, et s'il y a lieu du montant du *beial missel*. Le total est payable en dix annuités, perçues chaque année, en sus de l'impôt foncier.

tion et sur le prix¹. L'arrêt 3339 y a ajouté² : la limitation du délai pendant lequel le bénéficiaire peut lever l'option, lequel délai ne peut pas dépasser quinze ans. La sanction de cette limitation est la suivante : Au cas où les parties auraient convenu d'un délai supérieur, la promesse serait valable mais n'aurait d'effet que pendant cette durée.

La promesse de vente est susceptible de comporter la clause à ordre, mais dans ce cas, l'endossement, pour être valable, doit comporter la date écrite en toutes lettres, la signature du cédant et la légalisation de celle-ci par un notaire. L'acte constitutif et les endossements successifs ne sont opposables aux tiers de bonne foi qu'à partir de la prénotation faite au registre foncier et mentionnant le prix de vente, le nom et l'adresse du bénéficiaire et la mention de clause à ordre, s'il y a lieu.

La promesse de vendre un immeuble empêche le promettant d'aliéner celui-ci ou de constituer sur lui un droit réel autre que l'hypothèque pendant le délai imparti au bénéficiaire pour lever l'option. L'hypothèque, qui aurait été ainsi constituée, ne pourrait pas, en tout cas, faire obstacle au droit du bénéficiaire de la promesse, et, au cas où ce dernier lèverait l'option, il y aurait, en faveur des créanciers hypothécaires, subrogation réelle du prix de vente de l'immeuble hypothéqué.

1. Code civil, art. 1589 et 1590.

Cette brièveté des textes s'explique du fait que la promesse de vente était beaucoup moins répandue autrefois que de nos jours. Ce contrat s'est développé récemment dans des proportions considérables en même temps que s'accroissaient les variations des cours des marchandises, de la valeur des immeubles, du taux du change des monnaies, ainsi que la rapidité des moyens de communications. L'achat à option est en effet une sorte d'assurance que l'on pourra acquérir, à telles conditions déterminées, l'objet dont on pourra avoir besoin ultérieurement.

2. La promesse de vente avait déjà fait l'objet d'un arrêté n° 2615 du 15 juin 1929, dont les principales dispositions ont été reprises par l'arrêté ci-dessus.

III. *L'acquisition, la transmission et l'extinction des droits réels*

L'art. 204 de l'arrêté 3339 spécifie que toute concession de droits réels n'a d'effet qu'à partir de son inscription au registre foncier.

L'acquisition d'un immeuble par succession, expropriation ou jugement n'a également d'effet qu'à partir de l'accomplissement de la même formalité.

La propriété et le tassarouf s'acquièrent en outre par l'accession.

IV. *L'acquisition du droit à l'inscription au registre foncier*

Le droit d'inscription au registre foncier s'acquiert :

- 1° Par succession.
- 2° Par donation entre vifs et testament.
- 3° Par l'occupation.
- 4° Par la préemption.
- 5° Par la prescription.
- 6° Par l'effet des contrats.

1° *Les successions.*

Les successions restent soumises au droit commun antérieur. L'arrête 3339 innove toutefois en la matière en accordant aux étrangers, sous réserve de réciprocité diplomatique, l'application de leurs lois nationales, tant en ce qui concerne la succession *ab intestat* que testamentaire.

Cette disposition de faveur se comprend étant donné la nature très particulière de la législation successorale musulmane.

2° *Les donations et testaments.*

Le droit local continue à régir également la matière des donations entre vifs et testamentaires ainsi que le droit de constituer des biens wakfs.

3° *L'occupation.*

L'arrêté a également conservé et consacré le droit d'occupation conféré par la vivification du sol, droit commun à tous les pays musulmans. « L'occupation », dit l'art. 234 « confère au premier occupant dûment autorisé par l'Etat le droit d'être préféré à tous autres pour acquérir le tassarouf des immeubles libres. Elle ne peut toutefois faire acquérir aucun droit sur un immeuble inscrit au registre foncier ou soumis à la législation du domaine, ni sur les immeubles métroukés murefekés ou mehmîyés ».

« Le titulaire d'un droit de préférence qui, à l'expiration du délai de trois années, justifie soit avoir défriché le terrain, soit avoir édifié des constructions ou fait des plantations, soit y avoir exécuté des travaux d'aménagement dans les conditions fixées par les règlements spéciaux du domaine, acquiert gratuitement le droit à l'inscription du tassarouf sur la partie défrichée, plantée, construite ou aménagée. Toutefois il perd le tassarouf si, postérieurement à l'inscription et pendant les dix années qui suivent, il cesse de faire usage de son droit pendant trois années consécutives » (art. 235).

Enfin la découverte de trésors trouvés dans le sol a été réglementée de la façon suivante : 3/5^e appartiennent au maître du sol et les 2/5^e restant sont partagés par moitié entre l'inventeur et le trésor public.

4° *La préemption.*

On peut comparer la préemption du droit musulman au « retrait » de la législation française.

« On appelle « retrait » le droit accordé à certaines personnes de prendre pour elles un achat fait par une autre, en se substituant à celles-ci comme acheteur¹.

1. Les retraits étaient nombreux dans l'ancien droit français. Les principaux étaient : le retrait lignager et le retrait féodal.

Le droit civil a conservé quelques retraits d'importance secondaire : le retrait litigieux (C. c. art. 1689), le retrait successoral (C. c. art. 881), le retrait d'indivision (C. c. art. 1408). On peut également regarder comme un retrait conventionnel la stipulation de réméré.

Le Code espagnol admet un retrait particulier au profit des voisins de petites

Le droit de préemption ou *chefta* était dans la législation antérieure, le droit reconnu à tout copropriétaire soit d'un fonds *mulk* dont une partie indivise se trouvait vendue à un tiers, soit d'un droit établi sur un fonds *mulk* vendu à un tiers, de reprendre la chose entre les mains de l'acquéreur contre remboursement du prix de vente et des sommes déboursées par l'acheteur¹.

L'exercice de ce droit appartenait :

- a) Au copropriétaire indivis.
- b) Au propriétaire d'un droit réel immobilier sur le fonds vendu.

c) Aux propriétaires du fonds contigu au fonds vendu.

En cas de renonciation du premier ayant-droit, le bénéfice du retrait s'exerçait successivement dans l'ordre de préférence énoncé ci-dessus.

Entre copropriétaires le droit de préemption *chefta* s'exerçait en commun, chacun en proportion de ce qu'il possédait. En cas de renonciation d'une des parties, le droit était exercé par les autres, proportionnellement à leur part ; en cas de concurrence entre plusieurs personnes ayant en commun l'exercice de servitudes ou de droits réels sur le fonds, la préférence était donnée à celle possédant la servitude la moins générale.

Sur les terres *amiriés* la loi foncière musulmane distinguait deux autres catégories de droits de préférence :

A. *Le droit de préférence ou rudjha.*

En cas de transfert par acte entre vifs, ce droit était accordé :

- a) Aux copropriétaires du fonds.
- b) Aux copropriétaires d'un droit réel ou d'une servitude sur le fonds.
- c) Aux habitants du village où le fonds est situé s'ils avaient un besoin reconnu de cette terre ou si celle-ci avait été transférée à un étranger au village.

propriétés de moins de 2 hectares, qui a pour but de favoriser la formation des propriétés d'un seul tenant (art. 1523, Code civil espagnol).

1. *Supra*, titre IV, p. 151.

d) Aux propriétaires de constructions ou de plantations mulks existant sur la terre amirié.

B. *Le droit de « tapo ».*

En cas de décès du possesseur d'une terre amirié n'ayant pas d'héritier, l'exercice de ce droit dépendait simplement du paiement de la valeur de la terre (tapo) estimée au dire d'experts.

Les ayants droit au tapo se divisaient en plusieurs catégories :

a) Les individus ayant hérité d'arbres ou de constructions mulks existant sur la terre.

b) Les associés ou co-intéressés.

c) Les habitants du village dans les limites duquel se trouve la terre.

Le droit de revendication se prescrivait pour les premiers par dix années, pour les seconds par cinq années, et pour les derniers par un an.

En cas de concurrence entre les habitants du village, et si la terre était susceptible de division, elle était partagée entre les concurrents, sinon elle était attribuée à celui des habitants qui était reconnu en avoir le plus besoin. Si cette détermination n'était pas possible, l'avantage était à celui qui avait servi dans l'armée ; à défaut il était procédé au tirage au sort.

On comprendra que le législateur de 1930 ait désiré mettre fin à un système aussi complexe et peu en rapport avec les nécessités économiques actuelles¹. Il était toutefois intéressant de conserver le droit de préemption afin de permettre, notamment, le remembrement des propriétés morcelées entre divers copropriétaires.

Le droit de chefa a donc été conservé, par l'arrêté 3339 pour les terres mulks seulement, et en faveur des copropriétaires

1. Rappelons que l'acquéreur d'une terre amirié indivise pouvait, en effet, redouter l'exercice du retrait dans l'un des cas que nous avons envisagé pendant dix années.

indivis et des copropriétaires de droits réels immobiliers ; toutefois, pour assurer la sécurité de la propriété il a été décidé que le droit de préemption se prescrirait par deux mois à compter de la date du contrat, si celui-ci avait été établi en présence des copropriétaires, et, dans tous les cas, dans le délai d'un an à partir de l'inscription de la vente. Enfin, pour permettre d'assurer, d'une manière définitive, le droit du propriétaire dans les cas urgents, l'acquéreur peut, aussitôt après l'inscription de son acquisition, notifier celle-ci à tous les ayants-droits à la préemption, qui en seront déchus s'ils ne l'exercent dans le délai de trois jours après la notification augmenté des délais de distance.

A noter que le droit de préemption ne peut s'exercer en cas d'exécution forcée.

L'arrêté 57 L. R. du 18 juin 1931 a supprimé les droits de *rudjha* et de *tabo* sur les immeubles *amiriés* prévus par le Code foncier ottoman, et étend à ces immeubles et aux droits réels y afférents, l'exercice du droit de préemption *cheffa*, précédemment réservé aux immeubles *mulks*.

V. *La prescription*

Rappelons, pour mémoire, que la prescription n'est pas opposable aux droits des créanciers inscrits au registre foncier ou soumis à la législation du domaine. Elle ne peut faire acquérir non plus aucun droit sur les terres *métroukés*, *meh-miyés* ou *murefekés*.

A l'égard des immeubles non inscrits au registre foncier et autres que les précédents, le droit à l'inscription au registre s'acquiert par une possession paisible, publique et continue, à titre de propriétaire, pendant cinq ans, avec juste titre, et pendant quinze ans sans juste titre¹.

1. La possession paisible est celle qui n'a pas été créée par un acte de violence ni conservée par ce même moyen.

La publicité de la possession consiste pour le bénéficiaire de celle-ci à agir sans

Le droit à l'inscription du « tessarouf » des terres amiriées non soumises à la gestion du Domaine, s'acquiert par dix années de possession avec ou sans titre, à condition de cultiver la terre.

VI. *L'effet des contrats*

L'arrêté 3339 rappelle les dispositions de l'arrêté 186 (art. II) : Les conventions ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent d'effet, même entre les parties, qu'à dater de leur inscription. Le contrat donne naissance au profit de l'acquéreur, à un droit à l'inscription foncière et crée à la charge du vendeur l'obligation de transférer l'immeuble sur le registre foncier au nom de l'acquéreur, mais le droit réel ne passe d'une tête sur l'autre qu'à la suite du transfert de l'inscription du nom de l'acheteur à celui du vendeur au registre foncier.

Arrêté 57 L R

Le nouveau Code de la propriété a été complété par l'arrêté 57 L. R. du 18 juin 1931 qui étend aux immeubles amiriés les règles applicables aux immeubles mulks, en ce qui concerne la vente, la donation et le droit de préemption¹.

se cacher, de la même manière que le font en général ceux qui exercent un droit de même nature.

La possession est réputée continue dès l'instant où elle se manifeste par l'exercice normal et régulier du droit de posséder.

Il faut pour prescrire, en plus des éléments précédents, que la personne qui exerce la possession ou en faveur de qui est exercée la prescription possède l'*animus domini*. Il en résulte que les possesseurs précaires et les simples détenteurs qui possèdent en vertu d'un titre les obligeant à restituer la chose à son propriétaire ne peuvent pas prescrire (locataires, fermiers, etc...). Enfin, il ne faut pas entendre par « juste titre » un écrit « instrumentum », mais un acte juridique capable de faire acquérir la propriété.

1. Voir *supra*, p. 160.

Section II

L'Œuvre administrative

Au cours de l'année 1926 des arrêtés locaux ont réalisé dans chacun des Etats sous Mandat la fusion des services de la Propriété Foncière, des Domaines et du Cadastre. Cette organisation a eu pour but d'obtenir un meilleur rendement en assurant l'unité de direction et en coordonnant ces différents services, en même temps qu'assurer le minimum de dépenses.

Au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de recensement et de délimitation dans chaque circonscription foncière, les livres d'immatriculation ont été ouverts et les titres de propriété établis.

Au cours de l'année 1926 les livres fonciers d'Alexandrette et de Homs ont été ouverts, en Syrie ; au Liban, ceux de Beyrouth et de Zahlé ; dans le Gouvernement de Lattaquié, à Lattaquié même et à Tartous. Les registres d'Alep et d'Alexandrette ont fonctionné à partir de 1927.

L'administration a veillé de très près au bon fonctionnement des Commissions de Recensement et de Délimitation des propriétés. D'une manière générale, les Commissions opérant dans les circonscriptions rurales ont agi plus rapidement que celles opérant dans les circonscriptions urbaines, par suite du plus grand nombre de litiges et des difficultés plus considérables à résoudre en ce qui concerne ces dernières. Certaines difficultés se sont toutefois élevées, notamment dans le gouvernement de Lattaquié, au sujet du fonctionnement de ces Commissions, devant le manque d'intégrité de certaines décisions et l'incapacité d'une partie du personnel. Dans ce dernier territoire, l'administration a dû supprimer les Commissions ayant fonctionné de 1924 à 1926 ; les décisions suspectes ont été annulées et de nouvelles dispositions légales

ont permis au magistrat président de statuer comme juge unique, les membres assesseurs n'ayant que voix consultative seulement.

L'établissement des nouveaux titres de propriété a été commencé dans les différents Etats à partir de 1928. Les travaux ont été poursuivis par les bureaux du Service de la Conservation Foncière, nouvellement créé, sauf pour le Liban, où, pour hâter l'immatriculation, l'exécution de ces opérations a été confiée au Service même de la Régie du Cadastre.

Pendant l'année 1929, 20 Commissions de Recensement et de Délimitation ont fonctionné dans l'Etat de Syrie, et 24 en 1930 ; les bureaux fonciers créés dans les Sandjaks d'Alexandrette, de Homs, de Hama et de Damas ont poursuivi l'immatriculation au registre foncier des immeubles définitivement délimités. Pendant cette même année 5 Commissions ont fonctionné dans le gouvernement de Lattaquié 5 également dans la République Libanaise.

A mesure que les opérations de délimitation foncière ont progressé, les bureaux du Defter Khané se sont changés en Bureaux Auxiliaires du Registre Foncier. Cette transformation a été complètement terminée en 1930 au Liban où un décret-loi du 28 février a pu prononcer l'abrogation complète de l'ancienne organisation et son remplacement définitif par l'administration nouvelle, comprenant une Conservation Centrale Foncière à Beyrouth et des bureaux auxiliaires uniformes dans tous les cazas. Quatre conservations foncières ont été créées dans les Sandjaks de Beyrouth, Tripoli, Saïda et Zahlé.

Enfin un second décret-loi, de la même date, a substitué les Juges de Paix à la Commission Permanente prévue par les arrêtés 186 et 187.

Un arrêté n° 2.576, du 24 mai 1929 a créé un système d'immatriculation facultative ayant pour but de permettre aux propriétaires de biens immeubles situés dans les régions non encore cadastrées de faire procéder à la délimitation et au

lever de leurs biens en vue de leur inscription à un livre foncier spécial, ouvert, à cet effet, dans chaque caza ou district (art. 1^{er}).

Cette facilité qui lui était procurée, a été accueillie avec faveur par la population des régions où le nouveau système foncier n'était pas encore entré en vigueur. Au cours de l'année qui a suivi la promulgation de cet arrêté, il a été procédé à l'examen de 198 requêtes aux fins d'immatriculation sur lesquelles 30, portant sur plusieurs milliers d'hectares, ont reçu satisfaction aussitôt. Dès 1930, le nombre de ces demandes a pris une très grande proportion, à la suite de la législation sur les sociétés de Crédit Foncier, et le Gouvernement a demandé que les frais résultant de l'exécution de ces opérations, fussent avancés par l'Etat et remboursés par les propriétaires intéressés en dix années. Pendant l'année 1931, l'arrêté 2576 a donné lieu à 127 demandes d'immatriculation facultative.

Etat d'avancement des travaux du cadastre.

Au 31 décembre 1931, la situation du nouveau régime foncier se présentait comme suit dans les différents Etats et Gouvernements sous Mandat :

En Syrie, les registres fonciers fonctionnaient dans presque toutes les grandes villes, dans le caza du Djebel Semaan, autour d'Alep, dans le caza de Homs. Il fonctionnera bientôt ¹ dans le caza de Hama et l'Oasis de Goutha (Jardins de Damas).

Les tableaux ci-dessous donnent l'état d'avancement au 31 décembre 1931 des travaux des Commissions de délimitation et de la Régie du Cadastre dans l'Etat de Syrie ², et dans le Sandjak d'Alexandrette ³.

Dans le Sandjak, un arrêté n° 2405 du 9 janvier 1931 a substitué aux Commissions spéciales de délimitation des ju-

1. Ministère des Affaires étrangères, Rapport à la S.D.N. sur la situation de la Syrie et du Liban, année 1931.

2. Voir *infra*, p. 165.

3. Voir *infra*, p. 165.

**Etat d'avancement des travaux des Commissions de Délimitation
et de la Régie du Cadastre dans l'Etat de Syrie
au 31 décembre 1931**

Cazas	Nombre de Circonscrip- tions délimitées	Superficie délimitée (en hectares)	Nombre des Propriétés délimitées	Superficie des territoires où le nouveau régime est en vigueur.
Djebel Semaan	369	369.465	68.362	92.000
Idlib	26	20.894	60	»
Djéرابلس	7	3.780	7	3.780
Djir Choghour	9	14.600	1.056	14.600
Maaret Noman	11	25.500	1.275	25.500
Hama	93	199.271	25.510	43.000
Homs	293	900.243	37.887	83.000
Damas	41	6.610	2.698	1.850
Douma	8	3.705	14.124	»
Totaux...	857	1.544.248	190.979	263.730

**Etat d'avancement des travaux des Commissions de Délimitation
et de la Régie du Cadastre dans le Sandjak d'Alexandrette
au 31 décembre 1931**

Cazas	Nombre de Circonscrip- tions délimitées	Superficie délimitée (en hectares)	Nombre des Propriétés délimitées	Superficie des territoires où le nouveau régime est en vigueur
Antioche	51	30.838	19.152	28.000
Kirih-Khan	133	76.344	8.252	42.300
Alexandrette	23	18.856	8.888	8.000
Totaux...	207	126.038	36.292	78.300

**Etat d'avancement des travaux des Commissions de Délimitation
et de la Régie du Cadastre dans la République Libanaise
au 31 décembre 1931**

Cazas	Nombre de Circonscrip- tions délimitées	Superficie délimitée (en hectares)	Nombre des Propriétés délimitées	Superficie des territoires où le nouveau régime est en vigueur
Zalhé	75	60.366	69.101	60.366
Baalbeck	37	53.003	44.462	13.000
Hermel	2	4.600	2.842	
Ville de Beyrouth	12	1.614	16.999	1.614
Metten	5	1.190	1.456	1.190
Baadba	11	4.480	8.836	1.400
Aley	3	2.025	4.383	»
Chouf	1	750	591	»
Saïda	5	1.390	718	»
Tripoli	7	2.875	3.196	»
Akkar	15	6.767	3.771	»
Totaux...	173	139.060	155.455	77.570

ges immobiliers qui sont des magistrats mis à la disposition du service foncier par la direction de la Justice.

Dans la République libanaise quatre juges immobiliers ont opéré au cours de l'année 1931. Leurs travaux ont abouti à la clôture des opérations de recensement et de délimitation dans 15 circonscriptions foncières comprises dans les régions de Beyrouth et de Baalbeck. Un poste nouveau de juge immobilier a été créé au mois de septembre 1931 dans la région de Tripoli ; en même temps le poste de juge immobilier de la première zone de Beyrouth, où la tâche était achevée, a été supprimé¹.

1. Outre les formalités de l'immatriculation au registre foncier des parcelles homologuées par les Commissions judiciaires, les quatre conservations foncières

**Etat d'avancement des travaux des Commissions de Délimitation
et de la Régie du Cadastre dans le Gouvernement de Lattaquié
au 31 décembre 1931**

Cazas	Nombre de Circonscrip- tions délimitées	Superficie délimitée (en hectare)	Nombre des Propriétés délimitées	Superficie des territoires où le nouveau régime est en vigueur
Lattaquié	78	50.649	43.118	10.000
Djéblé	48	25.665	16.354	5.700
Tartous	44	23.311	13.782	23.311
Banias	10	5.692	5.692	5.564
Haffé	12	24.235	3.533	21.000
Massyaf	12	37.400	4.814	37.400
Tell Kalakh	7	2.475	229	2.475
Safita	19	7.790	4.220	7.790
Totaux...	230	177.217	91.742	113.840

Le tableau de la page précédente montre l'état actuel d'avancement des travaux de la Régie du Cadastre et des Commissions de Délimitation dans la République Libanaise.

Dans le Gouvernement de Lattaquié, la Conservation Foncière de cette ville est en plein fonctionnement et les propriétés sont immatriculées au registre foncier au fur et à mesure de l'achèvement des travaux d'homologation des tribunaux fonciers. On trouvera ci-dessus le tableau représentant l'état d'avancement de ces opérations.

de la République libanaise ont eu à contrôler et à approuver les opérations immobilières faites par les bureaux de l'ancien Deftar Khané qui fonctionne dans toutes les circonscriptions où le nouveau régime foncier n'a pas encore été mis en vigueur. Le nombre de ces opérations a été en 1931 de 15.321, dont plus de 8.000 ventes, près de 2.000 constitutions d'hypothèques ou de ventes à réméré et près de 1.500 levées d'hypothèques, Ministère des Affaires étrangères, Rapport à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban année, 1931.

A titre de comparaison nous donnons ci-après l'état d'avancement des travaux du cadastre effectués par l'Administration Britannique en Palestine et en Transjordanie, au 31 décembre 1930¹.

Villages	Catégorie de terres	Nombre de circonscriptions	Surface (en deunums) 2	Nombre de parcelles
Arabes	Mashas 3	39	12.903	840
	Mafruz 4	438	215.496	17.074
	Villages	68	1.036	5.718
Juifs	Mafruz	176	93.084	7.003
Allemands	Mafruz	25	11.117	1.046
Total.....		746	333.636	31.681

Travaux d'amélioration foncière.

En ce qui concerne les travaux d'amélioration foncière, l'attention de l'administration s'est portée principalement sur les différents points suivants :

- 1° Remembrement des propriétés parcellaires.
- 2° Lotissement des terres collectives (mouchad).
- 3° Préparation des travaux d'amélioration agricole.

1° Remembrement des propriétés parcellaires.

Lors de l'établissement du cadastre de El Merje, les propriétaires, profitant des dispositions de la loi sur le regroupement collectif des propriétés (qui prévoit que ce regroupement

1. Extrait du *Report by His Majesty's Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland to the Council of the League of Nations on the Administration of Palestine and Trans-Jordan for the year 1930*, Londres, 1931.

2. En Syrie et au Liban, l'équivalence des mesures anciennes avec les mesures agraires du système métrique, ont été fixées comme suit par l'Arrêté 187 du 15 mars 1926 :

Le pic carré vaut 0 m² 574564; l'évelic carré vaut 400 pics carrés, soit 229 m² 8256; le deunum vaut 4 évelics ou 1.600 pics carrés, soit 919 m² 30.

3. Terres non divisées.

4. Terres divisées.

devient obligatoire lorsqu'il est demandé par un ensemble de propriétaires représentant la majorité des détenteurs du sol ou possédant la moitié, au moins, de la superficie des terrains du village), établirent une demande de remembrement de leurs propriétés qui fut homologuée par le Gouvernement Libanais le 8 mai 1926.

Voici comment, d'après le rapport dressé à cette occasion par M. Duraffourd, fût réalisée cette opération¹.

« L'opération de remembrement devant suivre le recensement et la délimitation des propriétés, c'est-à-dire l'établissement du cadastre, il ne fut pas procédé à l'abornement des parcelles dont les limites furent matérialisées simplement à l'aide de trous et de levées de terres ou des traits de charrue.

« Les travaux du cadastre furent exécutés au cours des années 1926-1927 pendant que la Commission judiciaire, qui avait été saisie entre temps des procès-verbaux de délimitation des propriétés, procédait au jugement des litiges et conflits sur les limites et les droits de propriété et homologuait les travaux effectués par les géomètres.

« En 1927-1928 la Commission spéciale de Remembrement, composée d'un juge de paix, président, du Directeur de l'Agriculture ou de son délégué, d'un agent des Services Fonciers, d'un agent des Finances et du représentant du Régisseur de travaux du Cadastre, procéda à l'estimation de la valeur des terrains du village de El Merje et au classement des parcelles.

« A cet effet le territoire fut divisé, en raison de son homogénéité, en deux zones seulement : la première zone (A) susceptible d'être irriguée longeait la rivière de Ghezayel, la deuxième zone (B) comprenait le restant du territoire.

« Chacune de ces zones fut subdivisée à son tour en trois classes en tenant compte de la nature, de la situation et de la valeur intrinsèque du sol.

1. Travaux du cadastre et d'amélioration agricole des Etats de Syrie, du Liban et des Alaouites *Rapport concernant les travaux de remembrement des propriétés effectués en 1929 dans le village de El Merié situé dans la plaine de la Bekaa (République libanaise).*

« Cette classification fut évaluée de la façon suivante :

Zone	Classe	Prix à l'hectare
A	1	45 L.T. or
A	2	40 —
A	3	35 —
B	1	40 —
B	2	35 —
B	3	30 —

« Ont été exclus du remembrement certains groupes de parcelles situées près de l'agglomération bâtie ainsi que les plantations de peupliers sur les bords du Ghezayel.

« La Commission de Remembrement dressa un procès-verbal d'estimation qui fut porté à la connaissance des propriétaires en vue de recevoir éventuellement leurs réclamations. Ils présentèrent eux-mêmes une pétition le 26 septembre 1927 à la Direction Générale des Services Fonciers, dans laquelle ils déclaraient avoir pris connaissance de tous les renseignements nécessaires à la sauvegarde de leurs droits dans le remembrement et n'avoir aucune objection à formuler à ce sujet.

« Un plan d'estimation fut également dressé par le géomètre de la Régie du Cadastre sur lequel furent portées les limites séparatives des zones et des classes dans le territoire à remembrer.

« Enfin, en 1929, après le règlement de tous les litiges et des successions non liquidées depuis le partage primitif du village, les travaux de remembrement furent mis en œuvre.

« Il fut tout d'abord procédé à l'établissement de l'apport de chaque propriétaire, travail qui fut rendu extrêmement difficile par suite du nombre de parcelles du village (23696).

« On établit ensuite, une fiche par parcelle indivise, de façon à déterminer à l'aide de la superficie calculée sur le plan cadastral, d'une part, et de la valeur de l'hectare du sol estimée par la Commission de Remembrement, d'autre part :

1^o La valeur globale de chaque parcelle.

2^o La valeur revenant à chaque copropriétaire, établie en divisant la valeur globale de la parcelle par le nombre de

quotes-parts, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de quotes-parts possédées par les différents copropriétaires.

« Ces calculs furent disposés de façon à se contrôler réciproquement. C'est ainsi qu'après avoir calculé la valeur de chaque parcelle, il fut procédé à la totalisation de ces valeurs et au rapprochement des résultats obtenus avec la valeur des terrains engagés dans l'opération de remembrement, calculée en prenant comme base, non plus la superficie de chaque parcelle, mais celle des terrains compris dans chaque classe d'estimation.

« D'autre part, après avoir calculé la valeur revenant à chaque copropriétaire dans chacune des parcelles, ces valeurs furent totalisées et rapprochées de la valeur globale de la parcelle calculée, à l'aide du prix estimé à l'hectare par les Commissions de Remembrement et la superficie fournie par l'administration du cadastre.

« Ceci fait, il fut procédé à l'établissement du registre des apports des propriétaires, où, en face du nom de chacun d'eux, on inscrivit les numéros des parcelles dans lesquelles ceux-ci possédaient des droits, le nombre de quotes-parts leur revenant ainsi de la valeur de celles-ci. Ces différentes valeurs totalisées donnèrent finalement le montant de l'apport de chaque propriétaire dans l'opération de remembrement, base sur laquelle la nouvelle répartition des terres devait être effectuée.

« Ces travaux préliminaires achevés, il fut effectué sur le terrain une reconnaissance spéciale dans le but :

1^o D'étudier sur place le tracé des chemins et canaux à créer ou à redresser.

2^o De reconnaître et d'identifier les bornes de triangulation et de polygonation cadastrales.

3^o De mettre les propriétaires au courant de leur apport en valeur en leur donnant toutes les explications nécessaires.

4^o De déterminer, d'accord avec les propriétaires, les proportions de la parcelle-type.

5° D'étudier la possibilité d'utiliser les eaux du Litani et du Ghezayel pour l'irrigation.

6° De recevoir les demandes des propriétaires qui désiraient rester voisins.

7° D'enregistrer les réclamations des propriétaires dont les transactions immobilières n'avaient pas encore été notifiées à la Régie du Cadastre.

« A l'issue de cette reconnaissance, il fut procédé à l'étude du projet de remembrement sur les plans cadastraux établis précédemment.

« Ce projet fut établi sur les plans-minutes à l'échelle de 1/2000^e du cadastre après que les limites des zones et des classes, telles qu'elles avaient été déterminées par la Commission de Remembrement, eussent été reportées sur ceux-ci.

« L'avant-projet des chemins et des canaux fut étudié tout d'abord sur le plan au 1/5000^e en vue de déterminer, d'une part, l'aboutissement des chemins à la périphérie du village, et d'obtenir, d'autre part, une vue d'ensemble de la voirie du village. Cet avant-projet fut ensuite reporté et complété sur les plans minutes au 1/2000^e pour former l'ossature de la nouvelle répartition des parcelles remembrées.

Ces travaux terminés, les terres furent réparties entre les propriétaires au prorata du montant de leurs apports, en tenant compte des principes suivants :

a) Identité de valeur entre le lot attribué à chaque propriétaire et celle de ses apports primitifs.

b) Composition de chaque lot en cultures identiques ou similaires, de même valeur locative et situé à la même distance moyenne du village que les lots anciennement possédés.

c) Situation à proximité du village des lots des petits propriétaires.

d) Correspondance des dimensions des nouvelles parcelles aux conditions indispensables à leur exploitation rationnelle et à l'emploi de machines agricoles.

e) Fourniture d'un accès direct à chaque parcelle.

« A la demande des propriétaires, et toutes les fois que cela

a été possible, les parcelles appartenant aux membres d'une même famille furent groupées ensemble. Cette disposition a eu pour avantage de faciliter aux propriétaires l'exploitation de leurs nouvelles parcelles en leur donnant la possibilité d'en confier la gestion à l'un d'eux, ou même à un fermier commun et de permettre leur réunion ultérieure éventuelle à la suite d'héritages.

« *Les opérations ainsi réalisées ont eu pour résultat de réduire le nombre des parcelles de 23696 à 614.*

« Le projet établi dans les conditions exposées ci-dessus fut soumis aux propriétaires par la Commission de Remembrement. Après les délais impartis pour les oppositions et le règlement des réclamations soulevées, le projet fut approuvé le 13 août 1929.

« Au cours des mois qui suivirent, il fut procédé à sa réalisation effective. Les travaux furent effectués dans l'ordre suivant :

1° Piquetage et abornement des nouveaux chemins, fossés et canaux.

2° Piquetage et abornement des nouvelles parcelles.

3° Tracé des limites séparatives des parcelles au moyen de tracteurs.

4° Exécution des travaux de terrassement ordonnés par la Commission de Remembrement.

« A cet effet, des bases d'opérations furent établies sur la triangulation et la polygonation cadastrales existantes, pour tracer les alignements des chemins et canaux.

« Les longueurs mesurées sur ces alignements furent contrôlées par les longueurs déduites des calculs des coordonnées.

« Toutes les mesures nécessaires à l'application du projet furent prises, soit des dimensions cotées des parcelles soit de mesurages effectués sur les plans.

« Pour plus de précaution, il fut procédé à un relevé complet du canevas parcellaire, en vue de l'établissement du plan définitif de remembrement.

« Enfin, les nouvelles parcelles créées furent abornées, au

fur et à mesure de l'application du projet de remembrement, et les limites séparatives entre les lots tracées à l'aide d'un tracteur spécial (qui fut utilisé également pour procéder au tracé des nouveaux chemins après leur piquetage).

Conjointement à ces travaux d'ordre purement foncier, il a été procédé au redressement des anciens chemins et canaux et à l'ouverture de nouvelles pistes et fossés en vue, d'une part, de donner un accès indépendant à chaque parcelle sur un chemin au moins et d'éviter, d'autre part, les inondations qui se produisaient pendant le printemps dans certaines parties au village de El Merje. C'est ainsi qu'un canal d'une longueur de 900 mètres fut redressé et approfondi de façon à lui donner 2 mètres de plafond. L'aménagement de ce canal a permis de mettre en valeur 18 hectares de terrain qui étaient autrefois abandonnés à cause précisément de ces inondations. De même le canal de dérivation de la rivière Ghezayel fut modifié et redressé à son extrémité sur une longueur de 176 mètres. Enfin, de part et d'autre de tous les chemins il fut creusé des fossés de 1 mètre de largeur et de 0 m. 50 de profondeur¹.

Les mêmes travaux de remembrements parcellaires se sont poursuivis en 1931 dans quatre villages de la République Libanaise et ont couvert une superficie de 2.570 hectares.

2° *Lotissement des terres collectives*

Le 10 mars 1926 l'arrêté 171 du Haut-Commissaire avait prohibé, dans un but d'ordre économique, le partage périodique, entre les occupants, de terrains de labours, jardins, vignes, vergers, etc..., possédés par indivis.

Ce même arrêté avait prévu le démembrement et le partage de ces immeubles entre les différents occupants.

1. Régie des Travaux du Cadastre et de l'Amélioration agricole. *Rapport d'ensemble relatif aux travaux exécutés en 1929 dans les Etats de Syrie, du Liban et des Alaouites*, Beyrouth, mars 1930.

Un arrêté n° 1590 de l'État de Syrie du 28 novembre 1929 a édicté une série de dispositions ayant pour but de faciliter ces opérations. Le lotissement doit être effectué de façon que chacun des héritages ne soit, autant que possible, grevé d'aucune servitude de passage ou d'alimentation en eau sur les héritages voisins, et que les quotes-parts, attribuées aux intéressés, tiennent le plus grand compte des droits exacts de chacun.

3° Travaux d'amélioration agricole

Dans les régions agricoles irrigables ou à assécher, il fut procédé, en même temps qu'au lever du cadastre, au relevé du nivellement, afin d'établir, en plus des plans cadastraux, les plans nécessaires aux études d'irrigation, d'assèchement et, en général, de tous travaux d'amélioration des cultures.

Comme ce dernier travail s'est effectué conjointement avec l'établissement du cadastre, il en est résulté une économie considérable en ce qui concerne l'exécution des plans d'étude.

Enfin, la documentation réunie, à la suite de ces opérations, est absolument complète, puisqu'elle comprend, non seulement les plans cotés, mais encore les plans cadastraux, les profils en longueur et en travers des cours d'eau ainsi que le jaugeage de ces derniers.

Les travaux exécutés en 1928 eurent pour but de prévoir les travaux d'assèchement des marais, particulièrement malsains, de l'Amouk.

Au cours de l'année 1931, les principales opérations poursuivies ont été les suivantes :

En Syrie, lever des plans pour le nivellement de la vallée de l'Oronte, spécialement de la dépression du Gharb, en vue du drainage et de l'irrigation ; nivellement de la région nord-est de l'Oasis de Damas en vue de drainer la lagune de Kuteibé, où se perdent les eaux d'hiver du Barada et d'étendre ainsi les superficies cultivées.

Dans le Sandjak d'Alexandrette, les travaux du cadastre

ont été ralentis en faveur de l'exécution du nivellement de la région située en aval du lac d'Antioche, en vue de l'assèchement des marais qui l'entourant.

Enfin, les estimations des propriétés immobilières aux fins de l'établissement de l'impôt foncier, sur une base sûre et égale pour tous, ont été également poursuivies dans l'ensemble des États sous Mandat au cours des dernières années.

Section III

Travaux techniques

Rappelons que les travaux préparatoires à l'inscription des titres de propriété sur les registres fonciers sont les suivants :

1^o Opérations effectuées par la Régie du Cadastre.

L'action de celle-ci a pour but :

a) de réunir et préparer, par village, la documentation nécessaire aux Commissions judiciaires locales chargées de régler les litiges pesant sur les propriétés et de procéder à l'attribution de celles-ci.

b) d'établir les plans cadastraux des villages où les biens immeubles ont été recensés et délimités et de calculer la superficie des propriétés.

2^o Opérations des Commissions de Contrôle et de Délimitation.

Celles-ci ont pour but, comme nous l'avons vu, de résoudre les difficultés surgissant entre propriétaires voisins ou entre divers prétendants-droits. L'intervention des Commissions de Contrôle et de Délimitation précède et conditionne l'établissement des plans cadastraux.

3^o Opérations des bureaux fonciers locaux.

Ceux-ci partagent avec les Commissions précédentes le rôle de contrôler et d'homologuer la délimitation provisoire

effectuée par les géomètres et d'établir, avec les procès-verbaux de délimitation et les plans cadastraux, les nouveaux registres fonciers, puis ensuite les titres de propriété.

Les travaux du cadastre se sont poursuivis après 1926, dans les différents États, avec la plus grande activité. La nécessité de résoudre les cas litigieux soumis aux Commissions de Délimitation, préalablement à la confection définitive du cadastre, a amené parfois des retards, notamment en Syrie où, en 1929, il n'avait pas été possible aux autorités compétentes de constituer le nombre de Commissions judiciaires qui avait été prévu. L'absence de techniciens autochtones qualifiés, et, ces dernières années, le manque de crédits provenant des difficultés budgétaires, ont rendu la tâche de la Régie particulièrement difficile.

A la fin de l'année 1931 l'état d'avancement des travaux du cadastre se résumait comme suit :

11 villes cadastrées dont le cadastre était à peu près achevé : Beyrouth, Alep, Damas, Lattaquié, Alexandrette, Antioche, Djéblé, Tartous, Zahlé, Hama, Homs.

1.358 villages dont 393 dans l'État de Syrie, 146 dans la République libanaise, 219 dans le Gouvernement de Lattaquié.

475.573 propriétés recensées et délimitées, couvrant une superficie de 2.038.778 hectares.

En Syrie les travaux du cadastre se sont poursuivis particulièrement dans les régions d'Alep, de Hama, de Homs et de Damas.

Dans la République Libanaise la plaine de la Békaa, la plus importante région agricole du Liban, a été cadastrée. Au 31 décembre 1931 il ne restait plus à délimiter les propriétés que dans 15 villages sur 128. Le cadastre a également été établi dans les régions de Beyrouth, Saïda et Tripoli ¹.

1. L'aménagement économique de la région de Tripoli présente d'autant plus d'intérêt qu'elle forme l'un des débouchés envisagés pour le pipe-line de Mossoul.

Le Gouvernement de Lattaquié se trouve à la tête des États sous Mandat en ce qui concerne l'établissement de son cadastre. Les travaux ont été poursuivis dans la région de Lattaquié d'une part, dans la vallée du Gharb et dans la région de Banias. Ils auraient été achevés dans la région côtière de Djéblé Haffé, dans le courant de l'année 1933, si, par suite de la crise économique actuelle, le Gouvernement n'avait été obligé de diminuer les crédits alloués à l'œuvre du cadastre.

Dans le Sandjak d'Alexandrette, le cadastre a été effectué dans la région frontière d'Arsous et dans la plaine de l'Amouk.

Aucune opération cadastrale n'a pu être faite au Djébel Druze où la jouissance des terres des villages était divisée entre les familles, selon les derniers partages qui avaient été faits des terres communales.

Ces partages s'effectuaient sur la base de 1/4 au chef du village et de 3/4 aux fellahs. Seul le sol des maisons, les aires à battre le blé et les terres de jardins étaient considérés comme propriétés individuelles et n'étaient pas partagés. En fait, le partage triennal de ces terres ne se faisait plus guère et dans quelques villages, il n'y avait pas été procédé depuis plus de 30 ans. Mais en droit il restait possible et il arrivait que des disputes, n'ayant parfois rien à voir avec la situation immobilière des terres, amenaient un groupe à l'exiger. Il en résultait un régime précaire que l'Autorité Mandataire s'est efforcée de faire cesser en amenant le village à considérer le dernier partage réalisé comme définitif.

Quelques registres fonciers, qui avaient été établis par les Ottomans, et, en considération principalement de l'intérêt politique qu'ils avaient eu à ménager telle ou telle famille, ont été détruits lors de l'insurrection en 1925. L'Administration des Finances a pu reconstituer ces archives avec l'aide des fonctionnaires et des particuliers.

Le partage définitif des terres, vivement encouragé, quoique

Les travaux du cadastre y ont été entrepris sur la demande du Gouvernement Libanais pour faciliter l'installation des tuyautages et des usines de l'Irak Petroleum Co.

non imposé, par l'Administration, s'est effectué pendant ces dernières années. Il n'existe guère aujourd'hui que trois villages sur les 118 que compte le Djebel Druze où cette opération n'a pu être menée à bonne fin, par suite des animosités entre chefs, qui aggravent les revendications portant sur des menues parcelles. Presque partout les choses se sont passées à l'amiable, les Cheiks et les paysans s'étant mis d'accord pour rendre définitif le partage effectué.

Ce n'est que dans les villages où une entente n'a pu être conclue que l'Autorité Mandataire locale est intervenue comme conciliatrice : tout litige se rapportant à cette question faisait tout d'abord l'objet d'une enquête de la part de l'officier des Services Spéciaux de la circonscription intéressée, qui intervenait ensuite pour mettre d'accord les différentes parties, en s'entourant, au préalable, de la compétence d'experts choisis, soit dans le village d'origine du litige, soit dans une localité voisine. Cette procédure a presque toujours triomphé des difficultés, parfois considérables, qui provenaient de ces litiges et ce n'est que dans des cas très rares qu'il a fallu faire appel à une juridiction supérieure, consistant en une Commission de trois membres, aux délibérations de laquelle l'officier des Services Spéciaux de la circonscription assistait comme observateur et au besoin comme redresseur de torts¹.

1. Ministère des Affaires Etrangères. Rapport à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban (année 1931),

CHAPITRE IV

POSSESSION DES IMMEUBLES PAR LES PERSONNES MORALES

L'accession de la terre, *dans la législation et la coutume ottomane*, était réglée par des principes étroits. Jusqu'au milieu du xix^e siècle, seuls pouvaient acquérir des biens fonciers les personnes physiques ottomanes et le Gouvernement turc, ou les Administrations Publiques qui en dépendaient.

On sait que la loi du 16 juin 1867 et les Protocoles qui l'ont suivie ont ouvert le droit à la propriété aux personnes physiques étrangères. Quant aux personnes morales, elles étaient ignorées du législateur. Sous la poussée des nécessités économiques, cette sorte d'intolérance dut céder. D'une part, en effet, les sociétés commerciales ne pouvaient entreprendre leurs opérations et, d'autre part, les communautés ou établissements de bienfaisance religieux ne pouvaient remplir leur mission. Un procédé ouvrait la possibilité de tourner la prohibition : l'interposition de personnes ; il en fut fait un ample usage.

Il faut noter que, pour les sociétés anonymes ottomanes la situation était meilleure. On sait, en effet, que la société anonyme, en droit ottoman, ne reçoit la vie que d'une approbation donnée par le Gouvernement. Dans cette approbation, le Gouvernement peut autoriser l'acquisition d'immeubles,

Si bien, qu'en fait, les sociétés anonymes ottomanes privées ou concessionnaires de services publics, possédaient régulièrement des biens fonds.

Il est inutile d'insister sur les dangers que présentait, et pour les autres personnes morales, et pour la collectivité, la pratique trop fréquente de l'interposition de personnes. Le législateur ottoman s'en émut et, par une loi du 16 février 1928, autorisa les associations, les sociétés ottomanes dont les statuts étaient approuvés, les communautés et les établissements de bienfaisance ottomans, à posséder des immeubles. Pour ces communautés et établissements de bienfaisance, la loi ouvrait un délai de six mois pendant lequel les inscriptions au cadastre, sous le nom d'une personne interposée, pouvaient être régularisées.

Quant aux personnes morales étrangères, elles étaient toujours écartées.

Telle était la situation au moment où la Société des Nations confia à la France le Mandat sur la Syrie et le Liban.

Les réformes du Haut-Commissariat furent effectuées en deux étapes :

1^o Le législateur ottoman, quand il autorisait les communautés ottomanes à régulariser les inscriptions faites au nom de personnes interposées, avait oublié de prévoir les moyens par lesquels serait prouvée l'interposition de personnes. Or, une autre loi ottomane dite « loi sur la possession des biens immeubles » du 30 mars 1913 ne permettait, d'après la jurisprudence, de contester les titres de propriété « *sened tabo* » qu'en s'appuyant sur d'autres titres écrits ; ces autres titres écrits, en la circonstance, ne pouvaient être que des contre-lettres qui, bien souvent, n'avaient pas été dressées, ou avaient été perdues, et, qu'au surplus, la jurisprudence ottomane ne permettait pas de prendre en considération, si bien que la loi autorisant le transfert des biens au nom des communautés religieuses, était, demeurée lettre morte.

Le Haut-Commissaire eut souci de mettre fin à une situation qui, pratiquement, n'avait pas été réglée par les lois ottomanes et qui s'était même compliquée depuis l'occupation, parce que, en présence des dispositions de la loi de 1328, des revendications nouvelles s'étaient fait jour de la part des héritiers des personnes interposées.

C'est dans ces conditions que fut pris *l'arrêté 2192 du 21 septembre 1923*¹ qui se contente de reproduire les dispositions de la loi ottomane ; il ajoute simplement que, contre le titre de *sened tabo*, certains moyens de preuve que la loi ottomane avait négligé d'indiquer, pourront être administrés ; il stipule notamment, à l'art. 4, que l'application de la loi de 1331 est provisoirement suspendue en la matière et que les modes de preuve prévus au Code civil sont admis.

2° L'arrêté précédent n'était toutefois qu'une mise au point d'une loi antérieure ; il n'avait pour objet que de permettre l'application de la loi de 1328.

La question des personnes morales étrangères restait à régler.

C'est dans ces conditions que fut rendu, par le Haut-Commissaire, *l'arrêté 2547 du 7 avril 1924*², qui est une disposition d'ensemble sur la question. Son économie est très simple. Deux cas sont envisagés :

a) La possession des terrains dans les villes ou villages est autorisée au profit des États locaux, des Municipalités, des Etablissements Publics, de la France, pour les besoins qui résultent du Mandat, des États étrangers, pour les besoins de la représentation diplomatique ou de la protection consulaire, des sociétés commerciales locales ou étrangères, des communautés religieuses et établissements de bienfaisance locaux ou étrangers, des associations locales ou étrangères

b) La possession des terrains en dehors des villes est auto-

1. Complété par deux arrêtés 2984 et 307-S du 8 décembre 1924 et du 23 novembre 1925.

2. Complété par l'arrêté 3243 du 7 août 1930.

risée au profit des États locaux, des Municipalités, de la France pour les besoins qui résultent du Mandat, des Etablissements Publics, des sociétés commerciales locales ou étrangères.

L'arrêté ouvre un délai pendant lequel les inscriptions au nom de personnes interposées pourront être régularisées et dispensées des frais de transfert. Il détermine, enfin, quelles seront les personnes qui seront reconnues comme pouvant agir au nom de ces personnes morales.

A la suite de la publication de cet arrêté, un très grand nombre de transferts a été effectué et l'on peut dire, maintenant, que les droits des personnes morales sur les biens-immeubles, leur appartenant sont définitivement consolidés¹.

L'arrêté 2547 a été complété par l'arrêté 3243, du 7 août 1930, qui a pour but de sanctionner, dans les cas où la loi interdit la possession d'immeubles par des sociétés commerciales ou à forme commerciale, l'interdiction de réaliser des acquisitions de cette nature par voie de personnes interposées.

Cet article est rédigé ainsi qu'il suit :

« Dans les zones déterminées par arrêté du Chef de l'État, où l'acquisition, la possession ou la libre disposition d'immeubles aura été interdite aux sociétés commerciales ou à forme commerciale, syriennes, libanaises ou étrangères, aucune convention ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel mobilier, intervenue entre personnes privées, ne pourra être inscrite sur les registres fonciers sans une autorisation préalable du Chef de l'État.

« L'autorisation prévue par le paragraphe précédent sera donnée au vu des conclusions d'une enquête constatant que l'acquéreur agit pour son propre compte.

« Toute inscription effectuée en contradiction des dispositions précédentes est nulle de plein droit. La nullité s'étendra également à la convention ayant donné naissance à l'inscription ».

1. Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban. *La Syrie et le Liban sous l'occupation et le Mandat français, 1919-1927*, Paris, Berger-Levrault.

CHAPITRE V

LE REGIME DE LA PROPRIETE WAKF DEPUIS 1920

La Situation des Wakfs en 1920.

L'occupation militaire interalliée avait eu pour conséquence de supprimer, depuis le 1^{er} octobre 1918, l'action de l'administration centrale des wakfs et, partant, toute direction d'ensemble et tout contrôle des mudirs et des administrateurs locaux.

Dans la zone Ouest, l'administration des wakfs avait été rattachée, par les soins des administrateurs des Territoires des Opérations Extérieures à l'administration de la justice, et un contrôle avait été, en même temps, organisé sur les dépenses engagées, en laissant aux conseils administratifs locaux, le soin de contrôler les comptes de gestion des mudirs. En fait, en l'absence de toute personnalité compétente et par suite, aussi, de la suppression des organes du contrôle dans la nouvelle organisation des gouvernements locaux, les wakfs avaient été laissés dans l'abandon. La dilapidation des revenus de ces biens, les opérations abusives s'étaient multipliées. Les registres avaient disparu en partie. Les dispositions légales avaient été violées ; la constitution de droits réels sur les wakfs avait été autorisée.

Contrairement à la loi ottomane, qui interdit la création des wakfs à double redevance sans l'autorisation souveraine, certains mudirs ou mutawellis avaient consenti des contrats

de quasi aliénation, constituant, en fait, des appropriations déguisées et frauduleuses des wakfs, à des taux dérisoires.

Le préjudice causé aux fondations de bienfaisance par ces spoliations et ces opérations abusives avait été encore accentué par suite de la destruction partielle des registres, le désordre de la gestion financière, et la nomination de trop nombreux fonctionnaires.

C'est ainsi qu'à Damas l'Émir Fayçal avait augmenté le nombre des fonctionnaires de la Direction Générale dans des proportions considérables : leur effectif, qui était de 11 en 1915 avait été plus que doublé en 1921. Parallèlement, le taux mensuel des traitements passait de 8.100 piastres turques à 54.560 piastres or, au cours de la même période.

Enfin, dans les deux zones occupées de nombreuses questions restaient sans solution, en raison de l'absence de toute autorité qualifiée pour les résoudre.

Les wakfs étaient ainsi livrés aux fantaisies de certains personnages qui s'arrogeaient sans droit les pouvoirs les plus divers.

Bref, la situation ne pouvait se prolonger sans risquer de compromettre définitivement l'avenir des fondations pieuses ¹.

Arrêté 753 du 2 mars 1921

C'était une situation qui ne pouvait laisser indifférente l'Administration du Haut-Commissariat. Aussi, dès 1921, fut promulgué un arrêté sous le n° 753, décidant la réorganisation de l'administration des wakfs musulmans par des fonctionnaires de cette confession sous le contrôle d'un organisme central musulman, placé à côté du Haut-Commissaire, ce dernier agissant comme représentant de l'État, tuteur légal des collectivités.

Par cet arrêté, les wakfs demeuraient expressément soumis

¹. Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban. *Rapport général sur les Etudes foncières effectuées en Syrie et au Liban*, 1921.

à la loi religieuse et toute leur administration s'exerçait par des membres qualifiés de la communauté musulmane.

L'organisme administratif créé par l'arrêté 753 portait le nom de *Contrôle Général des Wakfs Musulmans* et comprenait un organe délibérant composé de deux conseils : le Conseil Supérieur des wakfs et la Commission Générale et un organe d'exécution : le Contrôle Général.

1^o *Le Conseil Supérieur* comprenait le Président du Tribunal Cherieh des villes de Beyrouth, Damas, Alep, Lattaquié, un délégué de chaque communauté musulmane de ces mêmes villes et le Contrôleur Général des Wakfs. Le rôle du Conseil était à la fois judiciaire et de contrôle administratif de la gestion des biens constitués wakoufs.

2^o *La Commission Générale* se composait des membres du Conseil Supérieur auxquels étaient adjoints les mudirs locaux et les délégués des Commissions des lifas et cazas. Elle eut pour rôle principal d'approuver les budgets des wakfs et de vérifier les comptes de gestion de ceux-ci.

3^o Enfin, *le Contrôleur Général* était chargé de l'exécution des décisions prises par les organes délibérants. Sa nomination appartenait au Haut-Commissaire, et il était le chef hiérarchique des fonctionnaires de l'Administration des Wakfs.

Le Délégué du Haut-Commissaire pour les questions Immobilières était le délégué de celui-ci auprès de cette administration.

L'œuvre première à accomplir par la nouvelle administration était une vérification générale de l'état des wakfs depuis le 18 août 1918, date de l'occupation militaire interalliée, et, ensuite, une réorganisation complète de l'administration subalterne.

L'un et l'autre de ces travaux se poursuivirent jusqu'en 1923, et la réorganisation fut terminée vers le milieu de la même année.

La vérification fit apparaître de nombreux abus, notamment à Damas où le directeur et la moitié des fonctionnaires durent être révoqués. Des règlements et instructions, préci-

sant les attributions des fonctionnaires, organisant la comptabilité et la gestion financière, le contrôle des travaux, assurèrent un rendement meilleur et permirent de supprimer les postes inutiles. La perception des revenus et leur versement régulier au budget des wakfs fut assuré en même temps qu'était poursuivi le remboursement de nombreux arriérés. Les immeubles wakfs usurpés ont été recherchés et de nombreuses actions en reprise introduites devant les tribunaux Chériéhs. L'enquête a fait apparaître que, dans les États sous Mandat, plus de 30.000 personnes : bénéficiaires, fonctionnaires ou religieux, recevaient un traitement des wakfs.

L'étude des mesures propre à adapter aux besoins économiques la législation toute spéciale des wakfs fut poursuivie, les années suivantes, par les différents organes du Contrôle, avec la collaboration des juriconsultes musulmans.

Arrêtés 79 à 82, 87, 167, 495 bis.

Au cours de la session de 1926 le Conseil Supérieur des Wakfs approuva un ensemble de modifications qui firent, la même année, l'objet de plusieurs arrêtés du Haut-Commissaire. Ce sont les arrêtés 79, 80, 81, 82, 87, 167, 495 bis.

1^o *L'arrêté 79, du 29 janvier 1926*, fixe les règles de location des immeubles wakfs. Cet arrêté interdit les contrats grevant les immeubles de manière à leur retirer toute valeur pratique pour la fondation à laquelle ils sont destinés. Les seuls contrats autorisés sont l'emphytheose (*idjara waahida*) pour une durée maxima de 99 ans ; l'*idjaratein* (concession du domaine utile) ou la *moukataa* (droit d'utiliser moyennant un loyer annuel la superficie d'un bien wakf).

2^o *L'arrêté 80* de la même date, relatif à l'aliénation d'immeubles wakfs sous forme d'*istibdal* (contrat d'échange). La réglementation adoptée a pour but d'assimiler à l'échange en nature, l'aliénation d'un immeuble wakf contre paiement du prix et le emploi de ce prix à l'acquisition d'un autre immeuble, à la construction d'immeubles de rapport sur des terrains wakfs, ou à la réparation d'autres immeubles.

L'arrêté précité autorise, de plus, le rachat du droit de propriété par les bénéficiaires des divers droits réels constitués sur des immeubles wakfs, moyennant le paiement d'une somme représentant le montant des redevances annuelles capitalisé au denier 30. Il donne, en outre, un caractère obligatoire à l'échange où *istibdal* des immeubles wakfs grevés de droits de location, constituant, sur les immeubles, des droits autres que l'*idjaratein* et le *moukataa*. Faute pour le titulaire du droit de requérir l'*istibdal* de l'immeuble dans un délai d'une année, l'opération est effectuée d'office par l'administration des wakfs et une hypothèque est prise sur l'immeuble en garantie du paiement du prix.

Ces dispositions assurent la circulation des immeubles wakfs et favorisent, par conséquent, la mise en valeur rationnelle des fonds de terre, des jardins et vignobles ; elles obviennent, dans une très large mesure, aux inconvénients résultant du caractère perpétuel et inaliénable du wakf. Elles permettent, enfin, d'assurer dans de meilleures conditions la gestion du capital immobilier représenté par les immeubles wakfs, en éliminant les immeubles ruinés, improductifs ou grevés de droits divers.

L'une des applications pratiques de cet arrêté fut de permettre à l'administration de donner suite à des projets d'urbanisme établis par ses soins et consistant dans la construction d'immeubles de rapport, d'habitations à bon marché et d'immeubles pour familles nombreuses.

Dans un autre ordre d'idée, l'arrêté susvisé a eu pour résultat de concilier les droits légitimes des propriétaires de biens wakfs, qui reçoivent le juste prix de leurs droits, et les intérêts des personnes privées, qui obtiennent, par le rachat de la rente perpétuelle grevant l'immeuble, le droit de pleine propriété.

3° L'arrêté n° 81 a pour but de donner un caractère définitif et immuable aux partages des wakfs de famille effectués d'un commun accord entre les bénéficiaires.

4° L'arrêté 82 interdit aux tribunaux de recevoir le témoignage d'une foule (*tawator*), cette pratique ayant donné lieu à toutes sortes d'abus.

5° *L'arrêté 87*, en vue d'assurer l'uniformité du régime des biens immeubles et la défense des droits des wakfs, assujettit les immeubles de cette nature à l'inscription au registre foncier.

6° *L'arrêté 167 du 4 mars 1926*, rendu sur les conclusions d'une commission inter-États instituée par un *arrêté n° 78* du 29 janvier de la même année, ayant pour but de déterminer une procédure permettant de régler les nombreux litiges pendants entre les wakfs d'une part et les États et les Municipalités d'autre part. Ces litiges étaient relatifs, pour la plupart, soit à la possession d'immeubles, soit au paiement des rentes perpétuelles dues aux wakfs :

a) Pour ce qui concerne les litiges relatifs aux immeubles et aux expropriations, une Commission Supérieure présidée par le Président de la Cour de Cassation fut nommée pour juger sans appel toutes les contestations pendantes.

b) Pour ce qui concerne les rentes perpétuelles dues aux wakfs, des Commissions mixtes composées de représentants des administrations des finances et des wakfs, réunies, sous la présidence d'un magistrat, furent désignées pour déterminer, dans chaque liva ou district, au vu des documents et registres officiels, le montant des rentes perpétuelles dues aux wakfs. Ce montant fut fixé en piastres turques or, et, pour le paiement, il fut décidé d'attribuer à la piastre turque 55 % de sa valeur or. Le montant total de la rente, calculé sur la base ainsi définie, fut déclaré payable en monnaie syrienne au cours du 1^{er} juillet de chaque année.

Enfin, cette réglementation permit aux États de racheter, conformément à l'arrêté sur l'istibdal, soit par le versement d'un capital, soit par concession d'immeubles urbains ou ruraux, les rentes perpétuelles dues aux wakfs.

7° Pour mettre fin à des usurpations qui se produisaient à l'encontre des wakfs *mazbouta*, dont les titres avaient été conservés par le Gouvernement Turc, *l'arrêté 495 bis du 7 septembre 1926* interdit aux tribunaux de recevoir toute action dirigée contre ces wakfs et tendant à une réclamation quel-

conque contraire aux droits contenus dans les actes constitutifs de ceux-ci.

Ce même arrêté a décidé, d'autre part, que les wakfs, dont la gestion appartenait à l'administration des wakfs antérieurement à la date de l'occupation militaire interalliée, resteraient provisoirement gérés par cette administration.

L'année 1927 fut marquée par deux faits nouveaux :

1° L'élaboration d'un projet de codification des matières ressortissants du statut des wakfs. Le wakouf, considéré comme un démembrement de la propriété, prend rang au nombre des droits réels immobiliers et n'existera désormais que du jour de son inscription au registre foncier, sans que cette inscription puisse préjudicier, toutefois, bien entendu, aux droits antérieurement acquis.

2° L'évolution de l'idée de service public de l'organisation des wakfs, telle qu'elle était prévue par l'arrêté 753, vers le concept de biens appartenant à la communauté religieuse musulmane et devant être gérée par elle.

En effet, les communautés musulmanes, qui étaient restées sans action sur l'administration des wakfs, s'étaient plaintes de la mauvaise composition et de la multiplicité des Commissions. D'autre part, le Contrôle Général, institué par un acte de l'Autorité Mandataire, assisté de Conseils nommés, n'émanait pas de la Communauté Arabe de manière que celle-ci put le regarder comme son représentant.

Ces raisons conduisirent le Conseil Supérieur à placer la gestion locale des wakfs sous la direction et le contrôle effectif d'un représentant de la Communauté Musulmane.

A cette fin, le Contrôle Général supprima les commissions locales (conseils religieux, conseils de vérification des comptes, Commissions administratives) et décida leur remplacement au siège de chaque caza par un *Conseil d'Administration* élu, composé de notables et de fonctionnaires, placé sous la présidence du plus haut magistrat de l'ordre judiciaire local, c'est-à-dire le Cadi. Le Conseil d'Administration est investi de pou-

voirs très étendus ; il approuve les actes de directeur ou agent local, décide de toutes les questions de location ou de construction, contrôle l'exécution du budget, nomme les fonctionnaires religieux, vérifie la gestion des administrateurs des wakfs assujettis au contrôle et prend à leur encontre les décisions nécessaires, étudie et prépare le budget du service et le soumet à l'approbation du Conseil Supérieur. Ses décisions, exécutoires sans approbation préalable, sont, toutefois, sujettes à appel, dans le délai d'un mois, devant la Commission Permanente du Contrôle Général. Enfin, il donne son avis sur les nominations, sur la création de fonctions administratives ou religieuses, et en général sur toutes les mesures de gestion ou d'administration des wakfs.

Au pont de vue territorial, l'administration des wakfs se présente ainsi dans les États, sous Mandat après la réforme précédente, réalisée par l'*Arrêté 157 i du 16 décembre 1931*, portant approbation de la décision n° 10 du Conseil Supérieur des Wakfs Musulmans.

Sauf dans l'ex-Sandjak Autonome du Mont Liban où un Conseil spécial assume la gestion et le contrôle des administrateurs des wakfs — en majorité d'ailleurs chrétiens ou Druzes — dans l'ensemble des Pays sous Mandat Français, la cellule administrative des wakfs est le caza ou le district. Dans les cazas où l'importance des wakfs l'exige, un service (agence ou direction) assisté d'un Conseil d'Administration est chargé de la gestion des wakfs « *mazbouta* »¹ et du contrôle des wakfs *mulhaka*². Dans les autres cazas ou districts, si toutefois il existe des wakfs, les Conseils d'Administration assurent seuls et directement le contrôle. Chaque caza ou district est rattaché directement au Contrôle Général des Wakfs. Les agences ou les directeurs ont des attributions identiques, la différence d'appellation mesure simplement l'importance des wakfs et l'organe chargé de leur gestion.

1. Wakfs gérés directement par l'Administration.

2. Wakfs gérés sous le contrôle de l'Administration.

Il existe quatre directions : à Alep, Damas, Beyrouth, Lattaquié et neuf agences : Hama, Homs, Deir-ez-zor, Alexandrette, Maara, Douma, Tartous, Tripoli et Saïda.

En outre quatorze casas sont pourvus d'un conseil d'administration.

Le budget de l'administration des wakfs dut, en 1928, faire, également, l'objet d'une revision.

Les services locaux vivaient, en effet, au jour le jour, sans aucun esprit de prévision. Ils avaient tendance à majorer les crédits inscrits au titre du personnel administratif ou religieux en tablant sur un chiffre de recettes dans lequel entrait, d'ailleurs pour une part importante le produit des aliénations des biens fonds, au détriment des crédits affectés aux acquisitions, constructions ou réparations.

Cette pratique, qui s'était établie sous le régime ottoman, et qui, par suite du système de présentation des budgets, pouvait échapper au contrôle, avait, pour une très large part, contribué à la ruine des wakfs et à l'appauvrissement des fondations.

Le système adopté par le Contrôle mit fin à ces errements. Le budget est dorénavant en trois parties :

1^o Le budget ordinaire, auquel sont inscrites les recettes ordinaires des wakfs et les dépenses résultant des charges permanentes de l'administration (frais de gestion, entretien, fonctionnement des fondations, paiement du personnel religieux).

2^o Le budget de remploi, auquel sont inscrites les recettes résultant de l'aliénation des biens et qui doivent, selon les règles religieuses, être remployées dans la construction ou l'acquisition d'immeubles neufs ou la restauration d'anciens wakfs. Les frais de remploi constituent les dépenses de cette partie du budget.

3^o Le budget de réserve, alimenté par les excédents des recettes sur les dépenses des exercices précédents, les arriérés, et un prélèvement de 10 % sur les recettes normales de

l'année. Ce budget est destiné à constituer, dans chaque service local, un fond permettant de parer aux pertes imprévues. En outre, il assure les ressources nécessaires pour l'exécution des programmes de constructions neuves proposés par les Conseils d'Administration locaux et soumis à l'approbation du Conseil Supérieur des Wakfs.

Cette nouvelle organisation permet de mettre en lumière d'une façon apparente les revenus permanents et les charges normales de l'administration des wakfs. Il permet aussi de distinguer les recettes provenant de l'aliénation des biens-fonds et assujetties au remploi. La création du fond de réserve eut pour but d'obliger les services locaux à économiser sur leurs recettes les sommes destinées à parer aux événements imprévus et à permettre, dans l'avenir, l'exécution de travaux de construction ou de restauration qui ne pouvaient, dans l'état antérieur des budgets, être réalisés.

Au cours de l'année 1930 deux nouvelles réformes particulièrement importantes ont été étudiées par le Conseil Supérieur des Wakfs.

1^o La première fut la suppression de l'institution des wakfs *zorieh* qui sont ceux constitués en faveur d'une œuvre pie, mais dont les bénéficiaires désignés par le constituant, en général ses descendants, jouissent jusqu'à extinction.

Le Conseil, estimant ne pouvoir annuler les wakfs *zorieh* existants et ordonner leur partage entre les bénéficiaires, a décidé, qu'à l'avenir, les wakfs constitués en faveur des descendants du fondateur devraient retourner aux œuvres de bienfaisance à l'extinction de la seconde génération. Il a toutefois stipulé que les bénéficiaires actuels de terres wakfs auraient la faculté de procéder entre eux, chacun au prorata de ses droits, au partage des immeubles dépendants du wakf constitué à leur profit.

2^o La seconde eut pour but de faciliter la remise en circulation des emplacements wakoufs urbains ainsi que de céder

aux cultivateurs, par voie d'istibdal¹ des terres rurales wakouf. Dans ce but les immeubles constitués wakfs furent divisés en deux catégories, selon qu'ils étaient ou non susceptibles d'être allotis.

Les immeubles susceptibles de faire l'objet d'un lotissement comprennent dans les zones urbaines les terrains dont la superficie est supérieure à 1.000 mètres carrés, dans les zones suburbaines ceux dont la contenance est supérieure à ce chiffre ; dans les zones rurales cette contenance est déterminée selon des dispositions de l'arrêté 275 du 5 mai 1926 sur l'aliénation et la gestion du domaine public.

Les lots doivent être vendus aux enchères : l'occupant actuel, à la condition qu'il cultive, jouit, pour l'acquisition des lots ruraux, d'un droit de priorité sur le dernier enchérisseur. Le prix peut être fractionné en plusieurs annuités, et, dans tous les cas, reçoit la destination prévue par la loi canonique musulmane.

Cette dernière réforme, présentée à la fin de l'année 1930 par le Conseil Supérieur des Wakfs, a été approuvée le 16 décembre 1931 par l'arrêté 156/i du Haut-Commissaire.

L'arrêté 3339 du 12 novembre 1930 qui constitue le Code de la propriété des États sous Mandat a réuni dans un chapitre spécial les règles juridiques qui gouvernent les immeubles wakfs². Il conserve les principes de la loi Cherieh, mais restreint à deux formes les démembrements possibles du wakf :

1^o *L'idjaratein*, que nous avons déjà vu, est défini par l'article 180 « le contrat par lequel une personne acquiert, à titre perpétuel, l'usage et la jouissance d'un immeuble grevé d'un wakf moyennant le paiement du prix ». Ce prix consiste en une somme d'argent déterminée représentant un loyer

1. Nous rappelons que l'istibdal est la vente d'un immeuble wakouf avec obligation de remploi du prix contre un immeuble de même valeur.

2. L'art. 174 définit ainsi le caractère des immeubles wakfs : l'immeuble grevé d'un wakf est inaliénable ; il ne peut être cédé ni à titre gratuit, ni à titre onéreux, ni transmis par voie d'héritage ; il ne peut être donné en nantissement ou hypothéqué. Il peut, toutefois, faire l'objet d'istibdal dit d'idjaratein ou de moukataa.

anticipé égal à la valeur du droit cédé, à laquelle s'ajoute la constitution d'une rente perpétuelle dont le taux est fixé à 3 % de la valeur de l'immeuble telle qu'elle résulte de l'estimation faite en vue de la perception de l'impôt foncier.

Le droit d'idjatarein est transmissible par succession *ab intestat* ou testamentaire, selon les dispositions applicables aux immeubles amiriés. Le titulaire de ce droit, peut, avec l'autorisation du gérant du wakf, faire sur l'immeuble toutes plantations ou constructions qu'il juge à propos (article 186).

Il est à noter que ce contrat doit, comme le suivant, être préalablement autorisé par le juge. La deshérence est encourue par le non usage pendant dix années.

2° *L'idjara tawilé*, est un contrat par lequel le titulaire acquiert, contre paiement du prix, le droit d'édifier toutes constructions et de faire toutes plantations qu'il juge à propos sur un immeuble grevé d'un wakf. Il peut, de plus, acquérir la propriété exclusive de ces constructions ou plantations à un prix d'acquisition fixé à un chiffre représentant 30 annuités du prix de location.

Le contrat par voie de *moukataa* (redevance fixe annuelle) est seul autorisé. Le prix consiste dans une somme d'argent déterminée représentant la valeur du droit cédé, à laquelle s'ajoute la constitution d'une rente perpétuelle dont le taux est fixé à 2,50 % de la valeur de l'immeuble, telle qu'elle résulte de l'estimation faite en vue de la perception de l'impôt foncier (article 195). Le droit de moukataa est transmissible par voie de succession selon les dispositions applicables aux immeubles mulks. Le titulaire de ce droit est déchu dans le cas où aucun vestige des constructions ou des plantations n'existe plus sur le fonds, s'il n'a pas rétabli celles-ci après mise en demeure du gérant du wakf, ou s'il n'a pas payé pendant trois années la rente perpétuelle due. Dans ces deux derniers cas la déchéance est prononcée par décision de justice (article 201).

La promulgation, au cours de l'année 1930, du Statut Organique des États et des Gouvernements du Levant sous Mandat Français, a nécessité une nouvelle adaptation de l'adminis-

tration des wakfs au statut nouveau de ces États et de ces gouvernements.

Par l'effet des dispositions constitutionnelles nouvelles, ces États et Gouvernements jouissent, sauf en ce qui touche aux matières spécialement réservées, des prérogatives souveraines et les droits qui en découlent.

L'article 114 de la Constitution de Syrie dispose notamment que l'administration des wakfs sera confiée à des Conseils élus responsables, dont la composition et le fonctionnement seront fixés par des lois spéciales. Cette disposition, qui remet à l'État le soin de fixer les règles de gestion des wakfs, était inconciliable avec la formule appliquée pour le contrôle général des Wakfs.

Les dispositions de l'article 6 de la Charte du Mandat, qui obligeait la Puissance Mandataire d'exercer le contrôle de l'administration des wakfs en conformité de la loi religieuse et les volontés des fondateurs, donnaient à cette institution un caractère spécifiquement religieux et imposaient de confier à un organisme qualifié selon l'orthodoxie musulmane, le soin de déterminer les règles du contrôle et de la gestion des wakfs. On fut conduit, dans ces conditions, à considérer que les wakfs, échappant aux dispositions du droit commun, devaient être soustraits à l'autorité et au contrôle des États. Le Contrôle Général des Wakfs, dont l'institution répondait à cette double préoccupation, fut, en conséquence, conçu sous la forme d'un organisme religieux revêtu en matière de wakfs des pouvoirs de réglementation, d'administration et de gestion.

Le maintien de cet organisme dans la forme ainsi définie aurait laissé subsister, à côté des pouvoirs publics établis, une autorité indépendante et qui aurait pu intervenir, par voie de décision ou de règlement, dans la vie publique et sociale de chacun des États. En outre, l'État aurait perdu ainsi le contrôle d'une institution existant sur son territoire, tenant dans la vie sociale et politique une place importante, et n'ayant pas les moyens de se passer de son aide.

La nécessité de l'adaptation du contrôle et de l'administration des wakfs a retenu toute l'attention de la Commission Permanente du Contrôle Général des wakfs. Les études poursuivies dans ce but ont abouti à l'élaboration d'un projet d'organisation qui a été soumis au Conseil Supérieur des Wakfs, auquel, en raison de l'importance toute particulière de la décision à prendre, s'étaient joints les Muftis des capitales et des principales villes des États du Levant sous Mandat Français, ainsi que des délégations laïques des communautés musulmanes locales.

La décision prise par la Commission constitue une étape décisive de l'administration et du contrôle des wakfs : Elle permet la remise à des organismes nationaux, institués dans chaque État, des pouvoirs de contrôle, de gestion et de réglementation des wakfs, précédemment exercés par l'organe commun créé par l'arrêté 753. Elle constitue, d'autre part, une transaction entre l'opinion visant à l'institution de communautés musulmanes autonomes et celle qui tend, au contraire, au rétablissement de la vieille formule théocratique identifiant la Communauté Musulmane à l'État.

La gestion des wakfs musulmans cultuels de charité ou d'enseignement, est confiée désormais à des Conseils élus responsables, assistés de services administratifs. La gestion des wakfs Zorieh et des wakfs d'exception (mustassenat), confiée aux administrateurs (mutawellis) désignés par le constituant ou par les dispositions de la loi, est placée sous le contrôle du tribunal du Cadi.

Le chef de l'État, dans chaque État, est investi des attributions et des pouvoirs du contrôle général des wakfs musulmans. Le chef de l'État, dans l'État de Syrie, qui, selon la constitution de cet État doit obligatoirement appartenir à la religion musulmane, exerce personnellement et effectivement ces pouvoirs, tandis que dans les autres États et Gouvernements, où le chef de l'État peut appartenir à une autre confession, ils sont exercés par délégation, par le plus haut fonctionnaire musulman de l'État. Dans tous les cas, le chef de l'État

ou son délégué est représenté dans les liouas, cazas ou nahies par le plus haut fonctionnaire musulman.

Dans chaque État les services administratifs locaux des wakfs sont rattachés à une direction des wakfs instituée dans la capitale de l'État.

Un conseil religieux (Ulmîé) et un Conseil d'administration, élus, fonctionnent auprès de chaque direction ou services administratifs rattachés :

Le Conseil Ulmîé comprend des membres de droit (Cadi, Mufti, Nakib-el-Achraf¹) et des membres élus. Il nomme les fonctionnaires religieux, contrôle les comptes des administrateurs des Wakfs et décide sur les affaires religieuses qui lui sont soumises par les autorités administratives ou par les conseils d'administration des wakfs

Le Conseil d'Administration comprend des membres élus au nombre de trois ou six. Ce conseil élit son président, il est généralement chargé, avec l'assistance des services administratifs, de la gestion des wakfs Mazbouta².

A Damas, pour l'État de Syrie et à Beyrouth, pour la République Libanaise et le Gouvernement de Lattaquié, siège un *Conseil Supérieur Musulman*, investi des attributions du Conseil Supérieur des Wakfs. Ce conseil est formé, à Damas, par la réunion des Conseils Ulmîé, d'Alep et de Damas, et à Beyrouth, par la réunion des Conseils de Beyrouth et de Lattaquié. Ces deux Conseils sont, en outre, chargés de statuer en appel sur les décisions des Conseils Ulmîé et d'Administration de leur ressort.

Mais, s'il y a lieu de décider sur des questions importantes intéressant l'ensemble des communautés musulmanes des États du Levant sous Mandat français, un *Conseil Général Musulman*, composé des délégués des communautés locales, peut être convoqué sur la demande des chefs des États.

A l'exception des membres de droit, les membres des

1. Chef dans la localité des Chérifs (descendants de Mahomet), il avait autrefois juridiction sur ces nobles. Son titre est devenu aujourd'hui honorifique mais le fait figurer parmi les personnages religieux.

2. Wakfs gérés par l'administration.

conseils des wakfs sont désignés, à l'élection, par un collège électoral comprenant des représentants de chaque organe corporatif ou administratif, les chefs religieux musulmans et un nombre variable de délégués nommés par l'autorité administrative locale, conformément à un tableau comprenant les membres musulmans des assemblées électives de l'État, des circonscriptions administratives et des municipalités, des chambres d'agriculture et de commerce, les avocats, médecins, pharmaciens, ingénieurs musulmans, les mutawellis (administrateurs des wakfs) et les personnages religieux (Ulemas, Cadis, Muftis, Nakibs el Achraf).

Ce collège, réuni en conseil exerce, en outre, un contrôle public sur l'administration et la gestion des wakfs ; il se réunit, à cet effet, chaque année, en assemblée générale, pour entendre le compte-rendu de l'exercice et le rapport du conseil d'administration local : il peut émettre des vœux qui sont, le cas échéant, transmis au conseil supérieur ou à l'autorité compétente.

Comme conséquence des pouvoirs attribués aux chefs de l'État, ceux-ci nomment les fonctionnaires, exercent à leur rencontre les pouvoirs disciplinaires prévus par les règlements ; on doit observer toutefois que les nominations n'ont lieu qu'après avis du conseil des wakfs.

Cette organisation réduit d'ores et déjà à une fonction de contrôle le Contrôle Général des Wakfs, institué par l'arrêté n° 753 du 30 mars 1921. En outre, elle en permet la suppression dès que, par suite de l'évolution de la formule du Mandat, il sera possible d'assurer par des actes contractuels avec les gouvernements des Pays l'accomplissement des obligations qui incombent actuellement au mandataire en vertu de l'article 6 de la Charte du Mandat ¹.

L'organisation nouvelle, qui a remis entre les mains des membres qualifiés de la Communauté Musulmane la gestion immédiate des wakfs, et qui s'est développée au cours de l'année 1931, avait été accueillie d'abord avec faveur

1. Ministère des Affaires Etrangères. Rapport à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban, année 1930.

par les membres de cette Communauté. Elle a été, par la suite, l'objet de nombreuses critiques provenant du rattachement des wakfs aux Gouvernements des Etats. Des requêtes, émanant de chefs religieux ou de notables, notamment à Damas et à Alep, ont demandé un retour à l'organisation antérieure. C'est là, évidemment, le plus bel hommage que l'on ait pu rendre à l'organisation qui avait été réalisée par l'Administration du Haut-Commissaire.

Wakfs non Musulmans

La matière des wakfs permet de se rendre compte de la confusion qui existe entre les droits et les intérêts de l'État musulman et ceux de la communauté religieuse.

Dans les communautés de religion différente, la notion confessionnelle et la notion étatique sont, au contraire, du moins de nos jours, complètement distinctes. Les communautés représentent simplement, selon leurs doctrines particulières, des associations spirituelles dont chaque individu continue à appartenir au corps social dont il est originaire, de même qu'il reste soumis à ses lois.

Les œuvres constituées dans un but charitable ou d'intérêt général par les membres de ces communautés ont donc un caractère privé, en ce qui regarde les relations entre les constituants de ces libéralités et les bénéficiaires, et sont soumises aux règles qui constituent la législation générale de l'État où elles se trouvent, en ce qui concerne leurs relations avec la puissance publique.

Nous avons vu dans le chapitre précédent que, depuis longtemps, les communautés non musulmanes s'étaient appropriées l'institution du wakf. Cependant la loi canonique ne permettait pas de valider un wakf constitué en faveur d'une œuvre pieuse, chrétienne ou israélite ; mais comme, d'autre part, la loi cherieh admet l'existence et la légalité de coutumes et de traditions même contraires à ses propres dispositions, les wakfs non musulmans purent exister et se développer d'une manière pratique. Ne relevant pas du contrôle général

de l'administration musulmane locale, ces wakfs furent administrés par les chefs religieux de chaque confession : patriarches, évêques, grands rabbins, avec l'assistance de conseils.

Il y a lieu de noter toutefois que cette administration dût être exercée conformément à la loi musulmane et que le chef religieux ne jouit d'aucun pouvoir judiciaire analogue à ceux des chefs religieux des communautés musulmanes.

À côté des wakfs précédents, coexistent également les wakfs des communautés détachées de l'Islam et gérés par des *mutawallis* (administrateurs), placés sous le contrôle des Cadis.

La législation de l'arrêté 3339 ne fait aucune distinction entre ces différentes catégories de wakfs, suivant en cela, la politique générale du Mandataire, dont l'un des buts essentiels a constamment été de rapprocher les divers éléments syriens et libanais, et non d'augmenter les divisions, déjà trop nombreuses, entre ceux-ci.

L'autorité gouvernementale locale s'exerce, à l'égard de tous les wakfs et des établissements qui en dépendent, par une surveillance générale, dans un but d'ordre public et peut suspendre l'application de toute décision ou de tout acte de gestion des administrations ou des administrateurs des wakfs, quelle que soit la communauté dont ils font partie.

Avec la nouvelle organisation consécutive à la promulgation du Statut Organique, le rôle du Contrôle Général se trouve réduit à une action de pure surveillance. Nous avons vu plus haut, d'ailleurs, que cet organisme serait appelé à disparaître pour être remplacé par des organes dépendant des États dès que, par suite de l'évolution prévue de la forme du Mandat, il serait possible d'assurer d'une manière sûre et formelle, par des actes contractuels avec les Gouvernements des États, l'accomplissement des obligations qui incombent actuellement au Mandataire.

Le tableau ci-après des recettes et des dépenses des administrations locales des biens wakfs pendant l'année 1931, a pour but de donner un aperçu de la nature et de l'importance de ces biens.

Exécution en 1931 des budgets des administrations locales des Wakfs
(Totaux en piastres libano-syriennes)

RECETTES

Nature des Recettes	Recettes
Excédent des recettes réelles sur les dépenses réelles de l'exercice précédent	147.184
Locations et redevances assimilées	18.368.564
Droits, taxes et redevances assimilées	4.430.817
Rentes perpétuelles et Kharat Moudawara	6.590.138
Produits des immeubles aliénés par voie d'expropriation ou d'istibdal	5.617.263
Arrière des loyers	2.916.815
Arrière des rentes perpétuelles et Khayrat Moudawara	2.016
Arriérés dus sur les aliénations des immeubles wakfs (expropriation istibdal)	538.400
Recettes diverses	2.915.962
Dons et legs	9.671
Recettes exceptionnelles « prélèvement sur les recettes d'istibdal des wakfs mulhaka »	667.241
Fonds de remploi des wakfs Mulhaka	6.517.640
Totaux	48.721.711

DEPENSES

Nature des dépenses	Dépenses
Contrôle général des wakfs	1.292.243
Administration locales	6.863.247
Etablissements cultuels	11.621.195
Ecoles	1.563.848
Dispensaires	303.570
Orphelinats	300.000
Secours aux établissements cultuels de charité ou d'enseignement mulhaka ¹	15.844
Secours aux établissements cultuels de charité ou d'enseignement privés	22.000
Secours aux indigents	1.650.034
Entretien des immeubles	3.268.083
Impôts, taxes et redevances légales frais de justice	793.312
Rentes perpétuelles et Khayrat Moudawara	4.039.180
Dépenses des exercices clos	1.682.671
Acquisitions d'immeubles de rapport	1.124.957
Construction d'immeubles à usage d'établissements cultuels, de charité ou d'enseignement	3.
Construction d'immeubles de rapport (wakfs Mazbouta)	7.634.900
Construction d'immeubles de rapport (wakfs Mulhaka)	6.517.648
Restauration de monuments historiques	25.000
Versement au compte des dettes aux wakfs Mulhaka saisis	3.999
Totaux	48.721.711

1. Les fondations Mulhaka sont des wakfs privés dont l'administration des wakfs n'assure pas la gestion mais seulement le contrôle.

CHAPITRE VI

LE DOMAINE DE L'ÉTAT

Section I

État de la législation ottomane

Sous le régime ottoman il n'y avait aucun texte législatif qui régla la question du domaine public : on trouvait dans divers textes des dispositions éparses, fixant le statut des biens affectés à l'usage public et déterminant les servitudes que l'établissement et la conservation de ces biens imposaient aux particuliers ; mais, ces dispositions étaient imprécises, parfois contradictoires, et ne faisaient pas l'objet d'une réglementation d'ensemble.

Si nous nous reportons à ce que nous avons dit en ce qui concerne les différentes catégories de terres, nous voyons que le domaine de l'État comprenait :

1^o La propriété des terres amiriés (terres dont l'État concède la jouissance contre le versement d'un tribut karadj et l'obligation de cultiver).

2^o Les terres métroukés, mehmiés (voies et places publiques), murefêkés (pâturages, coupes de bois, etc...).

3^o Les terres mortes ou mewat : terres éloignées des habitations et ne faisant l'objet d'aucune appropriation.

4° Les biens tombés en déshérence par suite de la non observation des conditions de concession imposées par l'État : délaissement de la culture pendant plusieurs années, non paiement de la redevance.

5° Les immeubles séquestrés pour cause politique ou criminelle (moudawara).

6° Les immeubles inscrits sur les registres du Defter Khané au nom de l'Empire Ottoman ou de la Liste Civile du Sultan.

Il résulte de cette énumération que l'État était nu propriétaire de la presque totalité du sol syrien et possédait la pleine propriété d'un domaine qui faisait de lui le plus grand propriétaire foncier. Toutefois, nous avons vu tous les empiètements dont ce domaine faisait l'objet et qui entraînaient au profit de particuliers des appropriations frauduleuses considérables¹.

Section II

L'oeuvre du Haut-Commissariat

Ce fut l'un des soins de l'Administration du Haut-Commissariat de définir réglementairement le domaine appartenant aux États, et de fixer les règles qui déterminent sa conservation et les modes d'aliénation de celui-ci.

Ce fut également l'une des tâches de la Régie du Cadastre de préciser les limites et l'étendue du domaine public et privé de l'État.

1. Sous l'ancien régime il existait dans chaque bureau du Defter Khané des registres spéciaux pour l'inscription des autorisations de vivification des terres mortes par le Gouvernement, et aussi pour l'inscription des biens tombés en déshérence. Mais les prescriptions et règlements concernant ces matières étaient inobservées et les droits de l'État abandonnés par suite de l'absence de contrôle. C'est ce qui permit à certains propriétaires de s'approprier indûment d'immenses terres après l'expiration du délai de prescription nécessaire pour la délivrance d'un titre possessoire.

Nous examinerons successivement :

- 1^o Les mesures législatives dont le domaine fait l'objet.
- 2^o L'administration du domaine.

I. Mesures législatives

Arrêté 1378 du 20 avril 1922.

Un premier arrêté, en date du 20 avril 1922, eut pour but d'empêcher les aliénations inconsidérées des biens enregistrés au nom du Gouvernement Ottoman ou de la Liste Civile, en soumettant à l'approbation du Haut-Commissaire toute aliénation de ces biens.

Arrêté 2000 du 23 juin 1923.

Un second arrêté de 1923 décida la création d'un poste d'Inspecteur Fédéral des Domaines, chargé du contrôle de la gestion des biens domaniaux, en particulier des domaines moudawara, relevant de l'administration des Domaines de chacun des États ou gouvernement sous Mandat.

Arrêtés 144/S et 299/S.

Le domaine public des États sous Mandat fut réglementé, le premier, par l'arrêté 144/S du 10 juin 1925. L'arrêté précité, applicable d'abord seulement dans les États du Grand Liban et des Alaouites, a été étendu à l'ensemble des Territoires sous Mandat Français, par l'arrêté 299/S de novembre 1925.

Le domaine public comprend « toutes choses qui par leur destination sont affectées à l'usage de tous ou en vue d'un service public ». Ce sont notamment, les rivages de la mer, les lacs, les étangs, les sources, les cours d'eau, les chutes susceptibles d'alimenter des forces motrices, les canaux, les digues, etc... Les ouvrages militaires, les lignes téléphoniques et télégraphiques, tous les moyens de communication et les ports. Les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour

l'utilisation des forces hydrauliques et le transport de l'énergie électrique.

Le même arrêté prescrivait que les opérations de délimitation du domaine public seraient effectuées dans les États sous Mandat par des commissions comprenant : un ingénieur de la direction des Travaux Publics, un fonctionnaire des Finances et un membre de la Municipalité sur le territoire de laquelle s'effectuerait la délimitation.

Les limites du domaine sont fixées définitivement par arrêté du chef de chaque État ou Gouvernement.

Enfin, l'arrêté prévoit la possibilité pour les États et Municipalités d'autoriser, sur leur domaine public :

1^o Des concessions ou permissions d'occupation temporaire¹, moyennant redevances, valables pour une année et renouvelables par tacite reconduction.

2^o Des concessions ou permissions d'occupation d'une durée plus longue, mais revisibles tous les cinq ans.

Un état de toutes les autorisations accordées sur le domaine public doit être dressé annuellement, par les soins du Service des Travaux Publics, pour le domaine terrestre et par ceux de l'Inspection de la Marine Marchande, pour le domaine maritime.

Arrêté 275 du 5 Mai 1926.

L'arrêté 275 du 5 mai 1926 eut pour objet de régler le domaine privé des États sous Mandat.

Cet arrêté régularise, au profit des Gouvernements et des États, l'attribution de l'ancien domaine privé du Gouvernement Ottoman, mais il se propose aussi le but conforme à l'intérêt général de mettre en circulation les biens composant ce domaine afin de constituer, par ce moyen, la petite propriété rurale.

1. Il y a concession lorsque l'entreprise bénéficiaire du droit d'occupation est érigée en service public, il y a permission lorsque cette entreprise conserve un caractère privé.

« Sous réserve des droits légitimes des tiers », dispose l'article 1^{er}, « le domaine privé immobilier de l'État comprend les immeubles bâtis et non bâtis ainsi que les droits réels immobiliers appartenant à l'État en vertu des lois, arrêtés et règlements en vigueur qui sont en sa possession effective ou possédés par des tiers ».

Il comprend notamment :

1^o Les terres amiriés (dont le domaine éminent appartient à l'État).

2^o Les terres métroukés murefekés (terres mises à la disposition des collectivités);

3^o Les immeubles enregistrés jusqu'à ce jour sur les registres des Mahloutas (immeubles vacants et sans maître ou en déshérence).

4^o Les immeubles inscrits au nom du Trésor sur les registres des Administrations Publiques.

5^o Les immeubles moudawara (immeubles sequestrés par le Trésor).

6^o Les immeubles inscrits sur les registres du Service des Domaines.

7^o Les immeubles qui, à la suite des opérations de reconnaissance et de délimitation seront reconnus lui appartenir.

8^o Les biens acquis par l'État et ne faisant pas partie du domaine public.

9^o Les portions délaissées du domaine public.

10^o Les immeubles provenant des successions vacantes et des successions en déshérence, ainsi que ceux provenant de délaissement de culture, et dont la vacance ou la déshérence a été régulièrement constatée

11^o Les terres en friches (arazi khaliya), les bois et forêts, les montagnes non cultivées et généralement tous les immeubles que le Code Foncier comprend sous la désignation des terres mortes (arazi mewat) sous réserve des droits réels ou d'usage acquis par les particuliers conformément aux lois et aux règlements en vigueur.

L'arrêté précise que le domaine privé doit être recensé et

délimité par les Commissions fonctionnant dans les circonscriptions foncières où les opérations de recensement et de délimitation des biens immeubles sont en cours ; dans les autres régions par des Commissions spécialement créées à cet effet et comprenant le Caïmacam du lieu, président, un membre du Conseil administratif et le fonctionnaire local des Services Fonciers.

La Commission Permanente de Recensement et de Délimitation est juge des litiges soulevés pour la fixation des limites du domaine privé. La surveillance et la gestion de celui-ci est confiée à la direction des Services Fonciers et des domaines placée sous l'autorité du Ministre des Finances.

A la suite de l'arrêté 873 du 15 mars 1927, cette direction, suivant le sort de celles des Services Fonciers, fut rattachée au Ministère de l'Agriculture et du Commerce.

Tout acte d'achat, de vente, d'échange ou de transaction relatif au Domaine ne doit être, lorsqu'il porte sur une valeur supérieure à 1.000 l. l. s.¹, soumis à l'approbation du Ministre des Finances de l'État, et, au-dessus de 3.000 l. l. s., à l'approbation du Chef de l'État.

Les droits suivants peuvent être consentis sur le domaine public :

1^o Location avec promesse de vente des terres de culture de petite et de moyenne exploitation. Cette location ne peut être faite qu'à des cultivateurs et un droit de préférence est concédé au locataire actuel et aux tenanciers du domaine du même village. Les locataires sont tenus d'exploiter par eux-mêmes pendant la durée du bail. Le prix de location est calculé à raison de 3 pour 1.000 du prix de vente, qui peut lui-même être fractionné en 15 annuités au maximum, ne comportant pas d'intérêts.

2^o Location de terres de culture. Ces locations sont faites de gré à gré pour les lots de terres de petite exploitation, et,

1^o Livres libano-syriennes.

aux enchères publiques, pour ceux de moyenne ou de grande exploitation. Les anciens locataires et les habitants du village possèdent, également, un droit de préférence.

3^o Location du droit de pacage.

4^o Concession du droit d'enlèvement des menus produits, exploitation des carrières, etc....

5^o Location des immeubles urbains pour une durée maxima de quatre années. Hors le cas de location à un établissement reconnu d'utilité publique, celle-ci a lieu obligatoirement par voie d'enchères publiques. Le Ministre des Finances possède le droit de prononcer, par simple arrêté, la déchéance pour inexécution des conditions de la location.

6^o Lotissement et vente des propriétés domaniales, dans les conditions fixées par le Chef de l'État.

7^o Aliénation d'immeubles autres que ceux provenant du lotissement des terrains domaniaux. Cette vente doit avoir lieu aux enchères publiques si la valeur des biens expertisés dépasse 3.000 l. l. s..

II. Administration du Domaine

Les Services Fonciers ont poursuivi, dès l'année 1924, l'inventaire des biens domaniaux des États sous Mandat. A la fin de 1925 celui-ci faisait apparaître :

Dans l'État de Syrie une superficie totale de 1.550.000 hectares de biens domaniaux, dont la moitié à peu près cultivée¹.

Dans l'État du Grand Liban trois domaines d'une superficie assez importante : Ras-el-Aïn (500 ha.) à Tyr, Mograd (120 ha.) et Gourd-el-Miri (800 ha.) dans la plaine de la Bekaa.

L'inventaire des biens domaniaux du Gouvernement de Lattaquié n'a fait apparaître, indépendamment d'un certain nombre d'immeubles bâtis affectés à des services publics,

1. Dans ce chiffre n'est pas compris le domaine de l'ancienne Liste Civile du Sultan Abdul Hamid, dont la propriété est passée à l'Etat de Syrie en vertu du Traité de Lausanne, et qui couvre 1.600.000 hectares, répartis notamment dans les cazas de Joublejannah, de Sélémié et de El Hamra, dans le Sandjak de Homs, et groupe environ 200 villages.

que des étendues parcellaires, principalement dans la région montagneuse.

Le Sandjak d'Alexandrette comptait un domaine forestier d'environ 56.000 hectares et un domaine rural d'environ 1.000 hectares.

Les dispositions législatives précédemment exposées et la détermination respective des droits des États et des particuliers, ont permis de mettre fin à de nombreux empiètements et d'obtenir un meilleur rendement des produits du domaine. L'action exercée, par ailleurs, sur les tenanciers du sol a permis d'augmenter les surfaces cultivées et d'obtenir de meilleurs résultats :

C'est ainsi qu'en 1926, 27 villages de la région de Hama et 5 villages de la région de Sélémié, qui étaient complètement délaissés, ont été loués à des cultivateurs qui ont exploité une surface de 3.272 hectares, précédemment incultes. Cette superficie s'est augmentée de 42.980 hectares en 1927, à la suite de la reconstruction de 74 villages dans les mêmes régions et dans le caza de Homs. D'autre part 1/2 million d'arbres fruitiers ont été plantés cette même année par les soins de l'administration sur les propriétés domaniales de Syrie

A la fin de l'année 1927, le domaine privé de l'État de Syrie atteignait 2 millions d'hectares dont 700 000 exploités.

D'importants travaux d'intérêt général ont pu être également effectués : confection de routes et de pistes, travaux de drainage et d'irrigation ¹.

L'application des dispositions de l'arrêté 275 en ce qui concerne le démembrement du domaine rural et la création de la petite propriété a donné lieu à un mouvement intéressant : en 1927, 9.500 hectares furent loués, en Syrie, avec promesse de vente, à 429 familles occupant 13 villages. A la fin de l'année 1931 la superficie de terrains domaniaux cédés dans ce même État aux conditions prévues par l'arrêté était de

1. En 1927 d'anciennes canalisations romaines irrigant 91 hectares environ ont été remises en état : une superficie de 527 hectares fut également irriguée à l'aide d'anciennes canalisations remises en usage

181.449 hectares, répartis en 182 villages habités par 6.045 familles. Le prix global de ces ventes s'élevait à 1.817.050 livres-or¹, payables en 15 annuités.

En outre, l'Administration des Domaines s'est efforcée de sédentariser les nomades en leur attribuant des terres domaniales aux confins du désert. C'est ainsi qu'au cours de l'année 1928 une superficie de 2.000 hectares de terres vacantes situées au Nord-Est de Hama a été occupé par les bedouins de la Tribu Sboa.

D'autre part des réfugiés arméniens ont été installés en 1930 sur des terrains voisins de Hassetché.

Dans la République Libanaise le domaine de l'État, à part un domaine rural de 700 hectares dans la région de Tyr, concédé en 1922 pour 15 ans et une soixantaine de milliers d'hectares de massifs forestiers dans le Nord², est principalement immobilier et fait l'objet de locations à des particuliers.

On voit par ce bref tableau que, de même que l'on a pu dénommer l'arrêté 3339 « le Code de la propriété », l'on pourrait appeler l'arrêté 275 « le Code du Domaine ».

Dans la législation il constitue une partie essentielle de l'œuvre entreprise par la Puissance Mandataire. Dans l'application il participe de la politique de développement économique et social poursuivie par la France dans le Levant.

Sous une administration inactive et désintéressée du développement des populations, les biens que nous venons de considérer étaient frappés d'une stérilité presque absolue. Nous avons vu, par contre, que le jeu des locations, avec possibilité d'appropriation, le lotissement des terres cultivables, les facilités données pour l'acquittement des annuités, assurent le peuplement de régions désertes, par une population qui devient à son tour une source de richesse pour la nation.

1. Soit 36.341.000 francs.

2. Montagnes de l'Akkar, de l'Hermel et de Baalbek.

CHAPITRE VII

LE REGIME DES CONCESSIONS

La loi turque du 26 mars 1906 sur les mines reproduit, en les complétant, les principales dispositions de la loi française de 1810. Elle est favorable au développement de l'industrie minérale. Malheureusement elle n'était guère appliquée avant la guerre et de nombreux abus s'étaient glissés dans la pratique, notamment en ce qui concerne la délivrance des permis de recherches.

Dès la fin de l'année 1921, un Service des Etudes Minières avait été créé par le Haut-Commissaire dans le but de procéder à un inventaire général des gîtes miniers. L'*arrêté* 2856 du 16 septembre 1924, modifié par l'*arrêté* 176 du 12 mars 1926, instituant un régime minier, fixe les conditions d'obtention du permis de recherches et de la concession, et détermine les droits et obligations des permissionnaires et des concessionnaires. La recherche des mines et leur exploitation sont soumises à la surveillance de l'administration qui observe, en particulier, si toutes mesures sont prises en vue d'assurer la sécurité et l'hygiène des ouvriers, la conservation de la mine, la meilleure utilisation possible des gisements, la conservation des sources et des voies publiques de la surface. La surveillance de l'administration est exercée, sous l'autorité du Chef de l'Etat, par le Chef du Service des Mines et les agents placés sous ses ordres.

L'arrêté 177 du 12 mars 1926 fixe le texte du cahier des charges-type des concessions minières.

En ce qui concerne les carrières, l'arrêté 178 du 12 mars 1926 a déterminé les conditions d'ouverture des carrières privées et domaniales, les taxes et redevances à verser au Trésor, les règles de l'exploitation des carrières souterraines, l'emploi des explosifs.

La surveillance de l'exploitation des carrières est assurée par le chef du Service des Mines. Ce chef de service, désigné par le Haut-Commissaire, assure dans les Etats sous Mandat l'unité de direction et de doctrine au point de vue des mines et carrières. Il a sous ses ordres le personnel du Service des Mines de chacun des Etats.

Les arrêtés qui déterminent le régime auquel se trouvent soumises les mines et carrières sont les suivants :

Arrêté 1016 du 23 novembre 1921 créant un service des Etudes Minières — arrêté 2856 du 16 septembre 1925 portant institution d'un régime minier dans les territoires soumis au Mandat Français — arrêté 2862 du 17 septembre 1924 confiant au bureau des Travaux Publics du Haut-Commissariat l'étude et l'examen des questions mines et carrières. Du 12 mars 1926 sont datés les quatre arrêtés suivants : l'arrêté 176 portant modification de l'arrêté 2856 ; l'arrêté 177 fixant le texte du cahier des charges-type des concessions minières ; l'arrêté 178 réglementant les carrières ouvertes ou à ouvrir ; l'arrêté 179 portant organisation des services des mines. L'arrêté 192, du 17 mars 1926 confie la gérance du bureau des Mines du Haut-Commissariat au chef du service des Mines commun aux Etats du Levant sous Mandat. Enfin l'arrêté 3/LR, du 14 janvier 1930, a divisé le territoire des Etats sous Mandat en arrondissements minéralogiques correspondants chacun à ces différents Etats et Gouvernements ; l'Etat de Syrie est, toutefois, divisé en deux arrondissements : celui de Damas et celui d'Alep.

CHAPITRE VIII

LE REGIME DES EAUX

Section I

Etat de la législation ottomane

Parmi les immeubles dont nous avons examiné le statut sous la législation ottomane, il convient de placer les fleuves et les cours d'eau, dont la condition juridique était déterminée par les dispositions du Code civil, Medjellé.

En Syrie, comme en Afrique du Nord, l'eau est, en effet, l'élément essentiel de la culture et du peuplement, et le régime de distribution et d'utilisation des eaux est, dans toute les régions des Etats sous Mandat, l'objet de règlements minutieux et de coutumes auxquelles l'on ne peut déroger.

L'eau constitue pour son propriétaire un revenu important et une source d'influence. Le nombre d'heures d'arrosage¹ dont bénéficie un cultivateur constitue, dans certaines régions, l'indice de sa richesse.

1. La rotation est le temps qui s'écoule entre deux arrosages d'une même terre, elle est variable suivant le débit de la source, les cultures arrosées. On fait varier, à Palmyre, la rotation de 12 jours en été, à 18 en hiver. C. Carle. *L'Hydraulique agricole et industrielle en Syrie*, Paris, Société d'Éditions géographiques maritimes et coloniales, 1923, p. 62.

Les cours d'eau, d'après le droit ottoman, se divisent en deux catégories :

1° Les fleuves du domaine public qui sont la propriété de l'Etat et suivent la condition des terres métroukés. Ils sont inaliénables et imprescriptibles. L'usage de l'eau des fleuves publics est permis à toute personne, soit pour irriguer les terres, soit pour actionner un moulin. On peut, dans ce but, faire les irrigations jugées utiles, à condition de ne pas nuire aux droits des tiers, notamment de causer des inondations ou d'épuiser les eaux de manière à empêcher les barques de flotter.

2° Les cours d'eau qui sont la propriété des particuliers. Ils comprennent :

a) Les cours d'eau possédés en commun, qui ne s'épuisent pas complètement sur les terres des propriétaires et qui s'écoulent ensuite dans les rivières du domaine public. Ces cours d'eau font l'objet d'un droit de *akki-chéfé*, ou droit de puiser l'eau nécessaire à l'alimentation, et d'un droit d'*akki-chirb*, qui est celui de faire boire les bestiaux et d'irriguer ses terres et suppose le droit de pénétrer sur la terre du propriétaire du cours d'eau.

b) Les cours d'eau qui coulent sur des terres appartenant à un nombre déterminé de personnes et dont l'eau s'épuise sur leurs terres. Celles-ci ne sont soumises qu'au premier droit, celui de « *akki-chéfé* ».

Les propriétaires et possesseurs de droits sur l'eau sont tenus au curage périodique des cours d'eau : cette obligation incombe également aux bénéficiaires du droit « d'*akki-chirb* ».

Cette réglementation élémentaire était insuffisante pour assurer l'usage et la distribution des eaux d'une manière profitable pour le plus grand nombre, d'autant plus que d'innombrables abus et de nombreux empiètements avaient été commis par certains propriétaires, détournant à leur profit les eaux des sources et des rivières, sans aucune autorisation des pouvoirs publics, et pour le plus grand dommage de leurs voisins ou des riverains inférieurs.

Section II

L'œuvre du Haut-Commissariat

L'arrêté 320 du 26 mai 1926, relatif à la conservation et à l'utilisation des eaux du domaine public interdit d'empêcher le libre écoulement des eaux du domaine public, d'empiéter sur les limites des cours d'eau, marais, lacs, etc.... ainsi que sur les limites d'emprise des aqueducs, conduites d'eau, canaux d'irrigation, de dessèchement, et de drainage, dont l'exécution est déclarée d'utilité publique.

Il est également interdit de curer, redresser, ou régulariser les cours d'eau, d'effectuer des travaux de recherches ou de captage d'eaux souterraines ou jaillissantes et, d'une manière générale, d'entreprendre un travail quelconque susceptible d'avoir une influence sur le régime ou l'écoulement des eaux du domaine public.

Les eaux provenant de puits non jaillissants forés sur les propriétés privées, et dont le débit est inférieur à 100 mètres cubes par jour, peuvent être utilisés sans autorisation.

Des permissions d'occupation temporaire peuvent être accordées conformément aux dispositions de l'arrêté 144/S¹ en vue de l'établissement d'ouvrages d'un caractère non permanent ayant pour but l'utilisation des eaux du domaine public, l'extraction de matériaux, la culture des francs bords des cours d'eau.

Dans certains cas, notamment pour les usages agricoles, l'autorisation peut être accordée pour une durée supérieure à une année, mais ne pouvant excéder 40 ans. Les entreprises érigées en service public sont soumises au régime de la concession dont la durée ne peut dépasser 75 ans².

1. Du 10 juin 1925, relatif au Domaine Public des États du Grand Liban et des Alaouites (voir *supra* p. 187).

2. *La Syrie et le Liban sous l'occupation et le Mandat français* (1919-1927), Berger-Levrault, édit.

Enfin l'arrêté 320 prend l'initiative intéressante de prévoir et de fixer les conditions de fonctionnement *d'Associations Syndicales d'Intérêt Hydraulique* ayant pour objet tous travaux d'amélioration agricole, par assèchement, drainage, irrigation, etc (art. 30 à 56).

Il est intéressant de signaler qu'un *arrêté n° 38/LR du 12 avril 1932*, a étendu à l'exécution de tous travaux déclarés d'utilité publique, relatifs à la construction de conduites destinées au transport du *pétrole*, certaines des dispositions de l'arrêté concernant le régime des eaux.

Ces dispositions sont celles relatives aux servitudes pouvant être imposées par le concessionnaire aux propriétaires riverains (art. 18), au droit d'occupation temporaire du concessionnaire (art. 19), et aux sanctions prévues pour assurer l'entretien et le fonctionnement des travaux et des canalisations (art. 57 à 60).

Section III

L'action de la Puissance Mandataire au point de vue de l'hydraulique

L'irrigation a été pratiquée en Syrie dès la plus haute antiquité. Au temps d'Abraham, on vantait déjà les jardins de Damas, ce qui donne à penser que les eaux du Barada étaient, comme aujourd'hui, utilisées pour la culture. On trouve du reste, en maints endroits, des vestiges d'ouvrages hydrauliques qui témoignent de l'importance accordée par les Anciens à l'utilisation agricole des eaux de la surface et du sous-sol. Ainsi, dans la haute vallée de l'Oronte l'eau du fleuve est élevée au moyen de grandes roues hydrauliques, entièrement construites en bois, qui remontent certainement à des temps très anciens. Cette eau est déversée dans des aqüeducs qui la conduisent dans les terrains à irriguer. En d'autres

endroits, comme dans la région d'Alep, on a retrouvé des canalisations souterraines, datant de l'époque romaine, destinées à recueillir les eaux de condensation, abondantes sur certains plateaux, pour les conduire dans les plaines à fertiliser. Ces canalisations dites « foggaras », obstruées au cours des siècles, ont été en partie remises en état.

Nous venons de voir que le droit ottoman s'était moins intéressé à la législation relative aux eaux qu'à la législation foncière, dans laquelle il voyait une source profitable et immédiate de revenus.

La coutume et la tradition étaient intervenues pour régler, en l'absence de lois écrites, l'usage de l'eau. Les principaux droits susceptibles d'être exercés étaient : le droit de brèche, fermée ou ouverte ; le droit de tuyaux ; le droit de fontaine ; celui de canalisation souterraine, de noria et de tour d'eau à heure fixe.

Les seules irrigations pratiquées avant l'arrivée de la Puissance Mandataire dans l'Etat de Syrie étaient :

Dans la région de Damas, la Gouta, irriguée par les eaux du Barada ¹.

Dans la région de Homs, où les sources sont abondantes, les canaux romains avaient été partiellement remis en état.

Dans la région de Hama l'irrigation se faisait par puits, par « noria », et par des canaux romains (canal Oumoumieh).

Une enquête ouverte en 1922, pour déterminer l'étendue du réseau des irrigations, avait révélé l'existence de 86.500 hectares de terres irriguées dans les régions ci-dessus.

Dès 1923, les travaux d'adduction d'eau à la ville de Lattaquié ont été entrepris, et la distribution aux particuliers réalisée en 1925.

Les travaux de forage de puits dans le Hauran ont été pour-

1. Le canal Jazid, l'un des sept canaux qui assuraient cette irrigation avait été construit en 638.

suivis pour alimenter en eau le Djebel Druze. Au Liban des travaux d'adduction d'eau ont été effectués pour alimenter les principales localités : les villes de Nabatieh et Tyr, la banlieue de Beyrouth, **Kfarchima** et Choueifat. Des travaux de rectification du lit du Litani ont été effectués dans le but d'éviter les inondations causées par ce fleuve. En 1928, quinze puits ont été creusés chez les Druzes et il a été également pourvu à l'alimentation en eau de Damas et au forage de puits sur la piste particulièrement fréquentée de Damas à Bagdad.

Un arrêté du 19 juin 1925 de l'Etat de Syrie a créé un *service d'études hydrauliques* dans cet Etat. Ce service, qui a établi un programme de travaux s'échelonnant sur une vingtaine d'années a étudié les moyens d'assainir et d'élargir à la fois l'Oasis de Damas et d'obtenir la disparition des marais qui le bordent à l'Ouest, en vidant dans une dépression située plus à l'Est, la lagune d'Hidjamié, le lac d'Ateibé, qui sert de déversoir aux eaux du Barada. Le creusement, dans ce but, d'un canal de 10 kilomètres a été entrepris en 1930.

En outre, des travaux de barrage, qui augmenteraient la quantité d'eau disponible dans la région de Damas, ont été étudiés dans le massif de l'Hermon.

La Régie des Etudes Hydrauliques, créée en 1930 ¹ a passé avec les différents Etats et Gouvernements une convention ayant pour but la réalisation des grands travaux d'irrigation des Territoires sous Mandat et l'utilisation des principaux cours d'eau : Oronte, Euphrate, Kalbour, **Yarmouk** en Syrie ; Nahr-el-Assal, lac **Yamouh** au Liban, et assèchement des marécages de Nahr Beyrouth, de Rayak et de Merdjeyoun.

En 1931 un premier rapport d'ensemble sur le régime de la circulation des eaux superficielles et souterraines en Syrie

1. La Régie des Etudes hydrauliques des Etats du Levant sous Mandat Français, a été constituée avec le concours des principaux établissements français possédant des intérêts en Syrie et au Liban : la Banque de Syrie et du Grand Liban, la Banque Ottomane, le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, la Régie générale des Chemins de fer et des Travaux publics, les Tramways et Eclairages de Beyrouth.

a été établi, comportant l'étude préliminaire de barrages sur l'Afrine et le Koueik dans le Mont Hermon.

Le service des Etude Hydrauliques de l'Etat a jalonné, depuis, diverses pistes du désert, dont celle de Karatein à Soukné par Palmyre : 16 puits ont été creusés en 1931.

Dans le Sandjak d'Alexandrette, le remblaiement des marais situés au sud-est de la ville et dont l'assèchement était impossible par suite des faibles cotes des fonds, a été effectué, nécessitant la mise en remblai de 54.000 mètres cubes de terre.

La deuxième branche d'un grand canal de ceinture de 2.800 mètres a été commencée au mois de septembre 1931.

Dans le gouvernement de Lattaquié des travaux de sondage et de relevé ont été poursuivis dans la région Est de la capitale en vue de l'établissement d'un barrage sur le Nahr el Kébir, destiné à irriguer une superficie de 2.500 hectares. Un projet vient d'être dressé pour l'irrigation de la plaine de Djib-Ramlé (caza de Massyaf) dont on estime la superficie cultivable à 1.100 hectares.

Dans la République Libanaise, les travaux d'assèchement des marais situés à l'ouest de Beyrouth se sont poursuivis activement. Le projet d'irrigation de la plaine de Baalbek par les eaux du lac Yamoulh a été approuvé en 1931, par la Chambre des Députés. La réalisation est évaluée à 13.000.000 de francs. L'irrigation de la plaine de la Békaa par les eaux du Litani sont, par ailleurs, en voie d'achèvement.

Telle a été l'œuvre entreprise, tant dans le domaine législatif que dans celui de l'exécution technique par la Puissance Mandataire. Cette œuvre est considérable et nous semble bien marquer l'intérêt apporté par la France au bien-être économique et au développement social des populations dont la tutelle lui a été confiée.

Si l'on envisage, toutefois, le développement futur de la question de l'irrigation, il nous semble qu'une double action reste encore à accomplir : la continuation de l'œuvre législative pour remplacer par un Code de l'eau les coutumes actuelle-

ment suivies, d'ailleurs avec plus ou moins d'exactitude ou de sincérité, de la part des divers bénéficiaires ; et ensuite, une action administrative pour déterminer, selon les régimes, les différentes modalités des règlements et veiller à leur application.

Si l'on veut, en effet, arriver à aménager et à étendre un système d'irrigation favorable au développement des cultures, il est indispensable de connaître un certain nombre d'éléments préalables : la dimension des terres à irriguer, la natures des cultures et la quantité d'eau qui leur est nécessaire.

Il y a lieu ensuite d'assurer l'arrosage de ces terres à l'aide de règles précises et vérifiables par les différents usagers : dimensions des prises d'eau, plafond de l'eau à chaque prise, etc..., et non d'utiliser l'irrigation comme elle est encore pratiquée trop souvent actuellement, avec une seule limite : le débit des canaux de chacun et l'épuisement de l'eau d'irrigation. Enfin, le recensement des droits acquis et surtout des besoins d'eau des différents propriétaires et la conservation de ces droits, au même titre que celle du droit de propriété sur le sol, nous semblent devoir faire partie des mesures à prendre.

A ce sujet il est intéressant de signaler ce qui a été fait en Egypte où une réglementation précise des eaux a été constituée, quoique suffisamment souple, pour pouvoir fixer annuellement la rotation des périodes d'arrosage, en fonction des quantités d'eau disponibles.

Un essai des règles ainsi posées a été effectué pendant une période de dix années, à la suite de laquelle est intervenue, en 1886, la réglementation définitive.

La base du programme de rotation est la connaissance d'abord de l'intervalle qu'une culture peut supporter entre deux arrosages et ensuite du temps nécessaire pour irriguer la superficie intéressée.

Les canaux sont divisés en deux catégories : les canaux d'adduction toujours en eau, et les dérivations d'arrosage, sur lesquelles s'exercent les rotations. Dans ces conditions il suffit de 0 l. 50 par seconde pour irriguer 1 hectare au lieu de 0 l. 80.

Il y a là, nous semble-t-il un précédent auquel l'économie syrienne pourrait se reporter avec profit.

TITRE V

Le régime hypothécaire des États du Levant sous Mandat

CHAPITRE PREMIER

LE REGIME HYPOTHECAIRE DANS LA LEGISLATION

Section I

Le droit religieux musulman

Lorsque l'on veut aborder la question du régime hypothécaire en droit musulman, il convient de se rappeler que la loi religieuse (Cherieh) interdit formellement l'usage du prêt à intérêt. Mais, en Orient, plus que partout ailleurs, les nécessités d'un commerce toujours très actif, le voisinage d'un système byzantin habitué à pratiquer le prêt à intérêt, la pression des besoins économiques, enfin, ont amené les individus à tourner, par des artifices, les rigueurs de la loi.

Cet artifice a été trouvé, de très bonne heure, dans la permission accordée ailleurs par la loi religieuse, de prêter sur gage. C'est donc par une déformation de l'esprit de cette autorisation que s'est établie et développée la pratique des contrats de prêt, qui, à l'origine, ont affecté deux formes distinctes, constituant, sous l'aspect d'une sûreté réelle établie sur des meubles ou des immeubles, un prêt à intérêt déguisé. Ces procédés sont : la vente à réméré, et le *rahne* ou gage immobilier.

I. *La vente à réméré*. Nous avons vu précédemment la multiplicité de ces contrats en Syrie, et les deux formes sous lesquelles ils se présentent :

1^o Le *beïa el Wafa* est la forme originaire. Le créancier se fait transmettre la propriété complète du bien avec stipulation que la vente sera résolue par le remboursement du prix par le débiteur. C'est au refus maintenu par les juriconsultes musulmans de considérer ce contrat comme une vente et à leur volonté de le regarder comme un nantissement immobilier, que l'on doit les caractères spéciaux de la vente à réméré en droit musulman.

En droit français l'acheteur à réméré devient propriétaire sous condition résolutoire. Par suite de l'effet rétroactif de cette condition, le vendeur, qui a exercé sa faculté de réméré, redevient propriétaire de son immeuble qui est sensé lui avoir toujours appartenu. Il s'ensuit que les droits ou les aliénations, qui auraient été consenties par l'acheteur, ne sont pas opposables au vendeur.

Etant donné les dangers que présente la réalisation, sous la forme précédente, d'opérations de crédit, le droit ottoman a dû accorder une plus grande protection aux droits des tiers : l'acheteur, pas plus que le vendeur à réméré, ne peuvent vendre à un tiers la chose achetée (art. 397 du Medjellé).

Comme pour le contrat de gage en droit français, le pacte comissoire est interdit et l'on ne peut s'approprier l'objet remis en gage, à défaut du paiement à l'échéance.

Dans un but de protection du débiteur l'immeuble doit être mis en vente aux enchères publiques à défaut de remboursement du montant du prêt à l'échéance et le créancier doit se faire régler sur le montant du prix, dont le reliquat, s'il y en a, revient au débiteur.

2^o La deuxième forme de vente à réméré, le *beïa el isti-ghlal*, autorise la perception des fruits par le vendeur. Il en résulte l'avantage, par rapport au premier contrat, que le débiteur peut rester en possession sous forme d'un contrat

de location, moyennant la remise au créancier, soit d'une somme d'argent, soit d'un pourcentage de la récolte, versement qui se présente sous l'apparence du prix du bail et, effectivement, comme l'intérêt de la somme prêtée.

II. Le *rahne* ou gage immobilier, consiste dans la rétention par le créancier, jusqu'à paiement de la dette, d'un objet ou d'un immeuble appartenant au débiteur.

On voit qu'apparemment ce contrat est le même que le précédent, puisque l'un et l'autre aboutissent au même résultat pratique, qui est le désaisissement du débiteur. Cependant, dans ce dernier contrat, la propriété demeure sur la tête du débiteur qui ne peut plus, toutefois, l'aliéner sans le consentement du créancier, auquel cette aliénation ne serait pas opposable.

La loi religieuse permet au débiteur de donner, au moment de la formation du contrat, mandat au créancier de vendre le gage à l'échéance en cas de non paiement. Un tel mandat est irrévocable.

Cette possibilité se retrouve également dans la vente à réméré, mais une nouvelle différence entre ce contrat et le *rahne* résulte du fait que, dans le cas de gage, le mandat ainsi donné ne prend fin ni par la mort du débiteur ni par celle du créancier, alors que, dans le cas de vente à réméré, ce mandat se trouve de plein droit, annulé par la mort du mandataire.

III. Nous examinerons maintenant une extension des formules précédentes qui, lors de l'adoption de l'hypothèque par le droit ottoman, avait déjà rapproché le système musulman de l'hypothèque proprement dite.

Si le gage exige pour sa validité, la possession de la chose nantie par le créancier gagiste, il n'en fut pas moins admis que cette possession pourrait ne pas être réelle mais simplement juridique : C'était, par un moyen détourné, assurer au créancier son droit de préférence. Mais un inconvénient sub-

sistait pour le débiteur : le créancier pouvait se faire mettre en possession effective de l'immeuble quand bon lui semblait, et, notamment lorsqu'il lui apparaissait, à tort ou à raison, que le débiteur était en train, par son fait, de diminuer la sûreté réelle qui lui avait été consentie¹.

D'autre part la loi Cherieh autorise le débiteur à emprunter sur le gage avec l'autorisation du créancier : Il s'ensuit que le contrat de gage se rapproche, là aussi, de l'hypothèque telle que nous la concevons, puisque l'immeuble peut ainsi faire l'objet de créances successives, le paiement des créanciers étant assuré dans l'ordre des affectations, ce qui assure le droit de suite des créanciers.

Il n'en subsistait pas moins, l'inconvénient d'obliger le créancier à accomplir des formalités compliquées, longues et coûteuses, pour l'entrée en possession ou la mise en vente du gage, puisqu'il lui était interdit de l'aliéner sans l'assentiment du débiteur, hors le cas prévu de mandat de vente irrévocable.

Dans la pratique, enfin, les biens amiriés ne pouvaient faire l'objet que de la vente à réméré, et, d'une façon générale, un immeuble ne pouvait faire qu'une fois seulement l'objet d'une hypothèque, et une fois aussi celui d'une vente à réméré.

Section II

La législation ottomane

L'hypothèque a été organisée, tout d'abord, par le règlement sur le Defter Khané, publié en 1867, relatif aux terres domaniales. L'origine de cette législation répondait, d'ailleurs, plus à un besoin de l'Etat de mobiliser une partie de sa propriété foncière, qu'à l'intention de mettre un instrument de crédit entre les mains des particuliers. Il s'agissait

1. Comparer avec le *mortgage* anglais. *Supra*, p. 23.

d'ailleurs, non de l'hypothèque telle que nous l'entendons, mais simplement du contrat de gage que nous venons de définir précédemment.

En fait, le régime hypothécaire n'a été introduit dans l'Empire Ottoman que par la loi du 25 février 1328 H. (10 mars 1913) qui fait de l'hypothèque une sûreté distincte du gage.

En vertu des dispositions de cette loi, l'hypothèque peut porter, non seulement sur le droit de propriété des terres muiks, mais aussi sur le droit de possession des terres amiriés et sur les terres constituées wakouf. De plus, l'usufruit, l'emphytéose, les servitudes sont susceptibles d'hypothèque. Celle-ci ne porte que sur le sol lui-même et les constructions ; les fruits en sont exclus. Pour les terres amiriés et wakouf, si le débiteur est agriculteur, le terrain nécessaire à la subsistance de sa famille ne peut être vendu, sauf si la dette a été contractée pour acheter ledit terrain.

Le droit ottoman ne connaît que l'hypothèque conventionnelle. Le principe de la spécialité était respecté tant au point de vue de la créance garantie, dont le montant principal et le taux de l'intérêt devaient être déclarés, qu'au point de vue du gage, dont les parties devaient indiquer la contenance et les limites.

L'inscription hypothécaire se faisait par la déclaration verbale des deux parties ou de leur mandataire au bureau du Defter Khané, auquel deux certificats devaient être présentés : 1° un certificat du maire contenant la désignation de la propriété et l'état des locations. Si le terme de la location était plus long que celui de la dette, il fallait également le consentement du locataire ; 2° un certificat que les impôts avaient été dûment payés.

Le titre hypothécaire était établi en deux exemplaires dont l'un était remis au créancier et l'autre au débiteur ; aucune mention n'était faite sur le titre de propriété qui était, en pratique, remis au créancier. La publicité était réalisée par l'inscription sur le registre des mutations, lequel pouvait être consulté par tout intéressé ; mais cet avantage était vicié par le mode défectueux d'enregistrement.

Dans les centres importants il existait bien, en effet, un registre spécial pour l'inscription des hypothèques et des ventes à réméré, mais, dans les bureaux locaux, celles-ci étaient inscrites sur le registre des mutations et dans l'ordre chronologique, de telle sorte que les recherches étaient à peu près impossibles lorsqu'il s'agissait de déterminer si un immeuble avait déjà fait l'objet d'une inscription.

Les biens immeubles pouvaient être mis en garantie au nom « de la Banque Agricole, de la caisse de l'Ewkaf, des sociétés ottomanes et banques autorisées par le gouvernement », mais ces sociétés ne pouvaient pas se rendre adjudicataires des immeubles hypothéqués (art. 2).

En cas de non paiement à l'échéance, la réalisation du gage était opérée par le service du cadastre dans un délai de 40 jours augmenté de 15 jours pour les surenchères ; aucune instance n'était suspensive de l'exécution. La Chambre des Exécutions du Tribunal était compétente pour prononcer l'expulsion.

Promulguée en mars 1913 cette loi ne fut, en somme, jamais appliquée. Soit par suite d'ignorance de la part des paysans, soit pour éviter le paiement des taxes afférentes aux inscriptions, les hypothèques n'étaient presque jamais enregistrées. Le mode normal de prêt était *la remise du titre de Tapou au créancier* en présence de témoins. Par suite d'habitudes anciennes *la vente à réméré* constituait également l'un des moyens de crédit les plus courants. Bien plus, pour éviter les frais d'inscription, aussi bien que les formalités relatives l'exécution en cas de non paiement, le contrat de prêt se faisait *sous la forme apparente d'une vente réelle* avec inscription comme telle au registre des mutations. Un acte sous seing privé distinct ou une simple convention verbale devant témoins, stipulait le réméré. Il est difficile d'imaginer situation plus défavorable à un débiteur devant la mauvaise foi possible de son créancier.

Section III

Le régime hypothécaire postérieur à l'institution du Mandat

A. Régime antérieur à l'arrêté 1329

C'est la législation que nous venons d'exposer qui subsista dans les Etats sous Mandat jusqu'à la promulgation de l'arrêté 1329 du 22 mars 1922 réorganisant le régime hypothécaire.

Le seul progrès réalisé jusqu'à cette époque sur le régime turc fut obtenu dans la surveillance plus grande des mutations et dans l'inscription plus régulière aux registres du Defter Khané. Toutefois, aucune action n'était possible sur les opérations volontairement non déclarées, non plus que la mise à jour des registres en ce qui concerne les opérations de transfert précédemment réalisées.

On conçoit que, pendant cette période, et même plus tard, les prêts hypothécaires n'étaient réalisés en Syrie et au Liban que par des particuliers, en dehors de tout établissement de crédit. Il est d'ailleurs à remarquer que les débiteurs avaient pour habitude de renouveler continuellement leurs hypothèques et que les créanciers, qui bénéficiaient de taux élevés (15 à 30 %), leur consentaient très facilement ce renouvellement.

Notons, d'autre part, que sous le régime de la loi de mars 1913, seules les sociétés ottomanes autorisées par le gouvernement pouvaient consentir des prêts hypothécaires sur les immeubles bâtis ou non.

B. Régime de l'arrêté 1329

Les conditions précédentes étaient éminemment défavorables au développement du crédit des Etats sous Mandat. Il était impossible de se procurer du crédit à l'extérieur ; à

l'intérieur, à des taux usuraires seulement, et en l'absence de toute sécurité pour le créancier hypothécaire¹. De plus, la Syrie et le Liban souffraient particulièrement, à cette époque, de l'absence de moyens de crédit, résultant de la première crise industrielle qui se faisait sentir sur les principaux marchés mondiaux, après la guerre.

Le Haut-Commissaire décida de maintenir, en améliorant son fonctionnement, la législation en vigueur, en attendant que la confection du cadastre et des registres fonciers, permettent d'instaurer un régime plus conforme aux besoins économiques.

L'arrêté 1329² reproduit donc, en somme, les dispositions de la loi ottomane revue provisoirement à la lumière des textes français et tunisiens sur la matière.

Deux considérants de cet arrêté en expliquent le caractère :

« Considérant que l'organisation définitive du régime hypothécaire est subordonnée à la réforme du régime foncier, qui ne pourra être poursuivie et menée à bien que lorsque la réorganisation et la mise en point du régime actuel sera terminée.

« Considérant que, sans attendre l'exécution intégrale des réformes précitées, il est possible de remédier, dans une certaine mesure, aux déficiences actuelles du régime hypothécaire et d'en poursuivre la réorganisation sur les bases actuellement posées par la législation ottomane... »

L'arrêté détermine d'abord les conditions de publicité des droits réels, puis règle le régime des privilèges et des hypothèques.

1. Les banques locales consentant du crédit sur hypothèque exigeaient, outre l'acte hypothécaire et le dépôt du titre de propriété, un billet à ordre signé du débiteur afin d'être à l'abri de toute discussion sur le bien fondé du droit de propriété.

2. du 22 Mars 1922.

1^o *Publicité des droits réels.*

Les droits réels soumis à l'inscription au registre hypothécaire sont : l'hypothèque, le gage, l'antichrèse, la vente à réméré. La tenue des registres est laissée aux fonctionnaires du Defter Khané. La publicité est assurée par les mesures les plus sévères qui soient, puisque l'inscription au registre est une condition *sine qua non* de l'existence même du droit qu'elle constate, et que, d'autre part, la garantie des droits du créancier hypothécaire n'est obtenue, même entre les parties, que par l'inscription au registre hypothécaire.

Les inscriptions aux registres hypothécaires, tenus et conservés par les fonctionnaires du Defter Khané, ont force probante et forment le point de départ unique et exclusif des hypothèques, gages, antichrèses, ventes à réméré dont fait l'objet l'immeuble au moment de l'inscription. Elles constituent le titre hypothécaire (art. 1^{er}).

La garantie des droits du créancier hypothécaire, gagiste ou acheteur à réméré, n'est obtenue, même entre les parties, qu'au moyen de la publication desdits droits par voie d'inscription au registre hypothécaire (art. 2).

De même qu'en Tunisie, le fonctionnaire du Defter Khané doit s'assurer que l'inscription requise n'est pas en opposition avec les inscriptions existantes au registre hypothécaire et avec les énonciations du *zabyt deftérié* (livre foncier).

Les registres tenus au bureau du Defter Khané comprennent :

1^o Un registre hypothécaire sur lequel sont répétées par ordre chronologique les énonciations des conventions portant cession de droits réels.

2^o Un registre alphabétique par noms des débiteurs des hypothèques constituées sur des immeubles leur appartenant.

L'acte donnant lieu à inscription au registre foncier peut être rédigé sous seing privé, et, contrairement à la législation précédente, la comparution en personne ou par mandataire, devant le fonctionnaire du Defter Khané, n'est plus obliga-

toire. Une survivance de cette disposition semble cependant subsister dans l'obligation de faire élection de domicile dans la circonscription foncière de l'immeuble hypothéqué.

Enfin, mention sommaire est faite des énonciations du livre hypothécaire sur le titre de propriété (*sened tabo*), qui est remis au propriétaire.

Les inscriptions sont effectuées dans l'ordre chronologique, en suivant l'ordre du dépôt des demandes : l'exercice du droit de préférence sur un même immeuble se détermine par ordre des inscriptions au registre.

Les causes donnant lieu à la radiation du registre hypothécaire sont les mêmes qu'en droit français. L'art. 61 prévoit les conditions dans lesquelles s'effectue la radiation en cas de remboursement anticipé : « Le débiteur ayant consenti une hypothèque jouit de la faculté de se libérer sans le consentement du créancier, soit à l'échéance stipulée soit par anticipation, de l'obligation garantie par l'hypothèque. Dans ce cas, il est tenu de déposer, pour le compte du créancier et au nom de l'Administration du Defter Khané, à la caisse de l'établissement tenant lieu de Caisse des Dépôts et Consignations, le montant de la créance principale, intérêts et frais, et, le cas échéant, les indemnités de remboursement stipulées. Sur le vu du récépissé de dépôt et, après vérification de la concordance des sommes déposées avec le montant des sommes dues stipulées dans la convention hypothécaire, le fonctionnaire du cadastre notifie au créancier le dépôt effectué par le débiteur selon les règles fixées par le Code de procédure civile, et, sauf opposition du créancier par voie de justice dans les délais légaux, opère la radiation de l'inscription au registre hypothécaire. Toutefois, au cas où les inscriptions font mention de stipulations ou de clauses spéciales dont l'exécution ne peut être valablement et légalement constatée que par voie de justice, la radiation ne peut être effectuée que sur le vu de la décision de justice constatant l'exécution des dites stipulations ou conventions ».

Les fonctionnaires du Defter Khané sont, en vertu de l'art.

26, « tenus responsables du préjudice résultant soit de l'omission d'une inscription régulièrement requise dans leur bureau, soit des erreurs ou omissions sur les certificats ou extraits du registre hypothécaire ou du Zabyt Deftérié délivrés et signés par eux, soit encore du refus d'effectuer les inscriptions, modifications ou radiations requises et pour lesquelles les formalités légales auraient été accomplies ».

Toute personne peut obtenir copie des renseignements consignés soit au livre foncier, soit au registre hypothécaire. Les renseignements ainsi délivrés revêtent l'une des deux formes suivantes :

a) Certificat constatant la concordance des inscriptions du Sened Tabo ou du titre relatant la constitution d'hypothèque, de gage, d'antichrèse ou de vente à réméré avec les inscriptions du Zabyt Deftérié ou du registre hypothécaire.

b) Relevé indiquant les noms, les numéros des titres et la situation sommaire des immeubles inscrits au nom d'un propriétaire ou sur lesquels une personne, nominativement désignée, aurait des droits réels immobiliers.

c) Copie d'un sened tabo ou extrait des inscriptions du registre hypothécaire.

Tous les documents délivrés par les fonctionnaires du Defter Khané doivent être revêtus du sceau officiel du Bureau.

2° *Le régime des privilèges et hypothèques*

L'arrêté 1329 est très restrictif en matière de privilèges et n'en admet qu'un seul¹ : le montant des frais exposés pour la réalisation de l'immeuble hypothéqué et la distribution du prix. Le privilège du Trésor a été assuré par un moyen détourné : pour prendre valablement inscription il faut fournir un certificat constatant que les taxes et impôts dus au Trésor ont été régulièrement acquittés.

1. La législation tunisienne, considérée déjà comme restrictive, comporte trois privilèges : celui des frais de justice, celui du Trésor public, et celui du crédit rentier d'enzel, ce dernier droit soumis à l'inscription.

L'hypothèque est définie par l'art. 51 « un droit réel immobilier sur les immeubles, affecté à l'acquittement d'une obligation ». Elle est indivisible et suit les immeubles en quelques mains qu'ils passent.

Sont seuls susceptibles d'hypothèque, et à condition d'être possédés en vertu d'un « sened tabo », c'est-à-dire d'un titre délivré par l'administration du Defter Khané, les immeubles suivants, conformément d'ailleurs à la loi musulmane.

1° Les fonds de terre bâtis ou non bâtis, mulks, amiriés ou mewcoufés, en possession individuelle ou indivise si ces biens sont dans le commerce, et, avec eux, leurs accessoires réputés immeubles.

2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée.

3° Les droits d'idjaretein et de moukataa, résultant du démembrement du wakouf et leurs accessoires.

4° Les biens du domaine privé des municipalités.

L'arrêté 1329 se conforme également à la législation ottomane en spécifiant que l'hypothèque ne s'étend pas aux produits de l'exploitation et aux revenus des immeubles hypothéqués. Par contre, il s'en éloigne, en libérant l'immeuble hypothéqué de la surveillance du créancier : « le propriétaire d'un immeuble hypothéqué », spécifie l'art. 51, « en dispose librement. Il peut, notamment, soit l'aliéner sans le consentement du créancier, soit le donner à bail, à ferme ou à loyer. Dans le cas d'aliénation, le tiers détenteur demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé à toutes les dettes hypothécaires : il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire ».

Le même article fait toutefois une concession à l'ancienne législation en admettant que le bail consenti sur l'immeuble hypothéqué ne peut être valable que pour une durée ne dépassant pas le délai fixé pour l'échéance. Toutefois, au cas où, antérieurement à l'inscription, l'immeuble aurait été loué pour une durée supérieure au délai de la créance, le locataire « ne peut être obligé, sans son consentement, de vider les lieux avant l'expiration du bail en cours, en cas d'exécution forcée du débiteur ».

Pour éviter toute confusion avec la pratique antérieure, l'art. 43 dispose expressément qu'un même immeuble peut faire l'objet de plusieurs hypothèques.

L'arrêté 1329 innove enfin sur la législation ottomane en admettant l'hypothèque forcée.

Il y a quatre catégories d'hypothèques forcées :

1^o Celles des mineurs et des interdits sur les biens de leur tuteur.

2^o Celles des femmes mariées sur les biens de leur mari.

3^o Celles de l'Etat, des municipalités et administrations publiques, telles qu'elles sont régies par les lois qui les concernent.

4^o Celles des personnes bénéficiant d'un jugement ou d'une décision passée en force de chose jugée, comportant hypothèque, rendue, soit par des tribunaux de droit commun, soit par les tribunaux Cherieh soit par les tribunaux des causes étrangères, soit par les tribunaux étrangers (art. 52)¹.

L'hypothèque forcée est nominative; elle est toujours déterminée quant aux sommes garanties et quant aux immeubles hypothéqués.

Le privilège du Trésor est assuré, en ce qui concerne ces hypothèques, par l'obligation qui est faite aux fonctionnaires du cadastre de s'assurer, préalablement à l'inscription, que les impôts et taxes de l'immeuble ont été acquittés, et, dans le cas contraire de prendre, avant toute autre inscription, hypothèque en garantie des sommes dues au Trésor.

Alors qu'en droit français tout acte constitutif d'hypothèque doit être dressé sous la forme notariée, l'hypothèque peut, dans les Etats sous Mandat, être constituée, soit par déclaration des parties en présence du fonctionnaire du cadastre, soit simplement par acte sous seing privé.

Les hypothèques conventionnelles « ne peuvent être consenties que par ceux qui ont qualité pour aliéner les immeubles qu'ils soumettent, toutefois les mineurs capables de discer-

1. Cette dernière catégorie d'hypothèque forcée a été supprimée par l'arrêté 3.339 qui, par contre, admet celle du vendeur, de l'échangiste et du copartageant ainsi que celle des créanciers et légataires d'une succession. Voir *infra*, page 247.

nement (rechid) selon les dispositions légales peuvent valablement consentir une hypothèque sur les immeubles qu'ils possèdent » (art. 62).

« Le créancier inscrit pour un capital, intérêts ou arrérages, a droit d'être colloqué pour cinq années et pour l'année courante au même rang d'hypothèque que pour le capital, à condition que ce droit résulte des conventions entre les parties inscrites au registre hypothécaire et que le taux de l'intérêt soit indiqué » (art. 75).

« L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert à concurrence d'une somme déterminée prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de l'exécution des engagements pris par le débiteur » (art. 78).

« L'hypothèque consentie pour sûreté d'une obligation au porteur n'est valable et ne peut, par conséquent, faire objet d'une inscription au registre hypothécaire qu'autant que le total des inscriptions antérieures affectant l'immeuble, augmenté du montant de la créance résultant de l'obligation dont l'inscription est requise, représente une somme inférieure à la valeur estimée de l'immeuble telle qu'elle résulte des inscriptions des registres de l'impôt foncier » (art. 69).

Enfin l'art. 70 dispose que les contrats passés à l'étranger peuvent consentir stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles situés sur les territoires de Syrie et du Liban à condition d'être conformes aux dispositions légales en vigueur dans ces territoires.

En ce qui concerne la vente par expropriation forcée, le Mandataire a adopté les principes précédemment admis, qui constituent un procédé tout à fait original et propre à la législation ottomane. Il est caractérisé par : 1^o l'absence du besoin de titre exécutoire ; 2^o la direction de la procédure par l'administration du Defter Khané.

« Tout créancier ou ses héritiers, quel que soit le rang de l'inscription de l'hypothèque au registre foncier, nanti d'un certificat hypothécaire délivré par le fonctionnaire du Defter Khané, peut, lorsque la créance est devenue exigible, soit par

suite d'expiration des délais, soit par application d'une clause résolutoire, ou à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre par les soins de l'administration du Deftcr Khané la vente par expropriation forcée de l'immeuble ou des immeubles assujettis à l'hypothèque » (art. 79).

Une importante dérogation est apportée à la réglementation antérieure en ce sens que toutes les sociétés régulièrement constituées peuvent, sans autorisation préalable, consentir des prêts sur hypothèques.

Deux restrictions sont toutefois apportées à cette autorisation. Il est, en effet, interdit à ces sociétés :

1° de consentir des prêts sous la forme de gage immobilier, d'antichrèse ou de vente à réméré.

2° d'effectuer, sans autorisation spéciale préalable, des opérations de crédit hypothécaire affectant la propriété rurale et des opérations de crédit foncier dont le terme excède deux années.

Les détails de l'exécution sont réglementés par les art. 80 à 100 :

« En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie que jusqu'à concurrence du montant de la créance.

« Le fonctionnaire du cadastre ne peut, en conséquence, procéder simultanément à la vente par expropriation forcée que des meubles dont le total des valeurs, telle qu'elle résulte des inscriptions des registres de l'impôt foncier, suffit pour couvrir le montant de la créance.

« Le débiteur a, sous cette condition, le droit de désigner le ou les immeubles, dont la vente doit être effectuée en remboursement de la créance » (art. 80).

« Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans les conditions

L'art. 63 énumère comme susceptibles de se faire consentir une hypothèque, en garantie d'une obligation : Les administrations, banques, sociétés de commerce, de crédit hypothécaire, foncier ou agricole, et, en général, toutes les associations ou établissements investis de la capacité civile.

fixées par les dispositions du Code civil et des lois sur la procédure et seulement en cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués » (art. 81).

« Le fonctionnaire du cadastre, saisit d'une demande de vente par expropriation forcée d'un immeuble assujetti à l'hypothèque, doit, dans les conditions prévues par les lois de la procédure civile, notifier au débiteur, et, en cas de décès de celui-ci à ses héritiers ou à leur tuteur, s'ils sont mineurs, ou, en cas de faillite du débiteur, à ses syndics, commandement d'avoir à acquitter la dette ou à justifier du paiement dans un délai de huit jours francs, faute de quoi il sera procédé à l'aliénation de l'immeuble et à la distribution du prix entre les créanciers » (art. 82).

« Le délai prévu à l'article précédent compte du jour de la signification faite à la personne ou à domicile ; il est augmenté des délais légaux de distance » (art. 83).

« A l'expiration des délais fixés par les art. 82 et 83 précités et en cas de non paiement du débiteur, l'immeuble sera vendu à la diligence du fonctionnaire du Defter Khané, nonobstant toute opposition, ou action du débiteur ou du tiers par voie de justice » (art. 84).

« Préalablement à la vente, et après liquidation de la créance, le fonctionnaire du cadastre peut exiger du créancier qui a requis l'exécution, une caution solvable pour la sûreté de la créance » (art. 85).

« La vente est effectuée aux enchères à la diligence du fonctionnaire du Defter Khané dans les formes fixées par les articles suivants » (art. 86).

« L'ouverture des enchères est publiée dans les conditions fixées par les dispositions légales en vigueur » (art. 87).

« Toute personne privée, capable, susceptible d'acquérir dans les conditions prévues par les lois en vigueur, peut participer aux enchères. Peuvent y participer également les administrations, établissements, sociétés, communautés, énumérées à l'art. 63¹, s'ils sont créanciers hypothécaires

1. Voir *supra*, p. 241 en note.

nantis d'un certificat d'inscription et seulement si le prix offert est insuffisant pour couvrir entièrement le montant de leur créance en principal, accessoires, intérêts et frais exposés, telle qu'elle résulte des inscriptions des registres » (art. 88).

« Les surenchères sont admises pendant 60 jours en dehors des cas prévus par l'art. 92 ; aucune surenchère n'est admise après l'expiration de ces délais. Elles doivent, à peine de nullité, être notifiées par écrit, signées au bureau du Defter Khané et affirmées en personne ou par mandataire en présence du fonctionnaire du cadastre, qui dresse un procès-verbal qui est séance tenante signé de l'enchérisseur ou de son mandataire. La validité d'une surenchère est, dans tous les cas, subordonnée, soit à la consignation à la caisse d'un établissement autorisé du montant de la différence entre le prix résultant de la surenchère précédente et celui offert par le surenchérisseur, soit par l'acceptation d'une caution solvable par le fonctionnaire du cadastre en sûreté de l'obligation contractée par l'enchérisseur (art. 89).

« Sont nulles de plein droit :

1^o Les surenchères faites au cours des 15 derniers jours du délai pendant lesquels elles sont admises, si elles sont inférieures à 3 % du montant du dernier prix offert.

2^o Les surenchères faites par des incapables.

3^o Les surenchères faites par les administrations, établissements, sociétés, communautés énumérés à l'art. 63¹, hors le cas prévu au second paragraphe de l'art. 88 sont nulles de plein droit » (art. 90).

« Les surenchères, reçues par les fonctionnaires du Defter Khané après accomplissement des formalités prévues par les art. 87, 88, 89, 90 précités, sont inscrites sur un carnet spécial ; les fonctionnaires du Defter Khané certifient l'inscription et y apposent leur signature, ainsi que le cachet

1. Voir *supra* p. 241 *en note*.

de leur bureau ; ils délivrent à l'enchérisseur un récépissé constatant l'acceptation de la surenchère¹ » (art. 91).

« A l'expiration du délai fixé par l'art. 89 pour la réception des surenchères, le fonctionnaire du cadastre chargé de la réalisation, adjuge l'immeuble au dernier enchérisseur » (art. 92).

« Si, dans le cas prévu par le 2^e paragraphe de l'art. 87, les administrations, établissements, sociétés, communautés des catégories énumérées à l'art. 63, deviennent, selon les dispositions de l'article précédent, acquéreurs de l'immeuble vendu, ils sont tenus, pendant un délai d'une année, de transférer ledit immeuble à toute personne, contre le versement du montant de la créance hypothécaire, en principal, intérêts et frais de toutes natures dûment justifiées » (art. 93).

« Si dans le cas prévu à l'article précédent, il y a concurrence entre plusieurs acquéreurs, le droit de préférence appartiendra au débiteur, quel que soit le montant du prix offert par les autres acquéreurs, s'il se présente comme acquéreur. Dans le cas contraire, l'immeuble sera transféré au plus offrant. Le débiteur aura droit à la différence existant entre le prix offert et le montant de la créance en principal, accessoires, intérêts et frais de toutes natures exposés par le créancier » (art. 94).

« A défaut d'acquéreur dans les délais fixés par l'art. 92 le fonctionnaire du cadastre en donne avis au gouvernement local qui peut soit accorder l'autorisation de transfert à titre définitif de l'immeuble au nom du créancier, soit exercer le droit de retrait » (art. 95).

« L'autorisation prévue par le paragraphe précédent est réputé accordée, et le transfert sera, en conséquence, effectué par les fonctionnaires du cadastre, si, à l'expiration du délai imparti au gouvernement local, pour exercer le droit de retrait, il n'a pas usé de cette faculté » (art. 95).

« La radiation de l'hypothèque, est effectuée par le fonction-

1. Contrairement au droit ottoman les sociétés créancières hypothécaires peuvent maintenant pousser les enchères jusqu'au montant de leur créance, et rester dans ce cas adjudicataires des immeubles hypothéqués.

naire du cadastre qui annexe au registre hypothécaire le procès-verbal d'adjudication » (art. 96).

« Au moment de la radiation de l'hypothèque le fonctionnaire du cadastre prend d'office au profit de tous les ayants-droit généralement quelconques, une hypothèque pour sûreté du paiement du prix d'adjudication, s'il n'est pas justifié de la libération ou de la consignation régulière de ce prix » (art. 97).

« Après l'accomplissement des formalités prévues par les art. 88 et 89 ci-dessus, le transfert est effectué au nom du dernier enchérisseur, à la diligence du fonctionnaire du Defter Khané. Toutefois, dans les cas prévus par l'art. 93, le fonctionnaire du cadastre délivre simplement un certificat provisoire, le titre définitif n'est établi qu'après accomplissement des formalités prescrites par les art. 94 et 95 précités » (art. 98).

« Le transfert effectué après adjudication dans les conditions prévues par l'art. 98 précité, purge toutes les hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix » (art. 99).

« Le prix de vente de l'immeuble, déduction faite des frais, est distribué par le fonctionnaire du cadastre entre les créanciers nantis d'un certificat d'inscription. Ils sont colloqués et payés selon l'ordre de l'inscription de leur créance au registre hypothécaire.

« Le montant des créances ainsi inscrites non réclamées est déposé par le fonctionnaire du Defter Khané au nom du créancier hypothécaire à la caisse de l'établissement tenant lieu de Caisse de Dépôts et Consignations, aux risques et périls du créancier » (art. 100)¹.

L'art. 76 prévoit la possibilité de *prénotation* des hypothèques conventionnelles², qui est la faculté de requérir du

1. Voir *infra*, p. 248, les modifications apportées par l'arrêté 3339, du 12 novembre 1930, à la procédure d'exécution.

2. Appelées *hypothèques différées* par l'arrêté 3339 du 12 novembre 1930. Voir *infra*, p. 249.

fonctionnaire du Defter Khané l'inscription provisoire d'une hypothèque.

Pour obtenir cette inscription il faut que la demande soit signée de toutes les parties contractantes, ou, si celles-ci ne savent pas signer, que leur consentement soit attesté par deux témoins.

Cette prénotation est effectuée par le fonctionnaire du Defter Khané sur le registre hypothécaire. Elle est radiée d'office, sans notification préalable aux parties, si l'inscription définitive n'est pas requise dans les 30 jours¹ qui suivent la date de la prénotation. Si, dans les délais fixés, l'inscription définitive est requise, l'hypothèque prend rang à la date de la prénotation.

Dans ses dispositions finales, l'arrêté 1329 prévoit que le taux des intérêts stipulés dans les conventions d'hypothèque ne pourra être supérieur à 12 %.

Enfin la transition entre le régime antérieur à l'arrêté et les dispositions de celui-ci était prévue par l'art. 102 qui disposait :

« Les hypothèques consenties antérieurement à la promulgation du présent arrêté sont et demeurent régies par la législation applicable au moment de l'inscription. Toutefois les parties ont d'un commun accord le droit, tout en conservant le rang de préférence et d'inscription de leur créance, de réclamer le bénéfice des dispositions du présent arrêté. Dans ce dernier cas les inscriptions nouvelles prendront rang à la date d'établissement du titre hypothécaire dont ils sont détenteurs ».

Le régime qui vient d'être exposé avait été appliqué dès sa promulgation à l'ensemble des territoires sous Mandat Français à l'exception du Mont Liban auquel il fut appliqué à partir du 16 mai 1929, à la suite de l'arrêté 2570 promulgué à la même date.

1. Délai porté à 90 jours par l'arrêté 3339. Voir *infra* p. 250.

Le régime institué par l'arrêté 1329, comme nous l'avons fait précédemment observer, était hybride : il devait parer au plus pressé et l'organisation du système hypothécaire avait, de ce fait, précédé celle du régime foncier, dont il ne devait être normalement que la suite. Aussi le caractère de la publicité personnelle (système français) ou de la publicité réelle (système de l'Act Torrens) n'y est pas nettement déterminé : c'est ainsi que les inscriptions sont inscrites, comme en France, sur un registre tenu chronologiquement, ce qui est proprement la négation du régime des livres fonciers, et, par ailleurs, mention en est faite sur le Sened Tabo qui peut être assimilé dans une certaine mesure au titre foncier, ce qui est, par contre, conforme aux législations inspirées de l'Act Torrens.

Mais cette législation, telle qu'elle était instituée, avait l'avantage de tenir en germe et de préparer la venue du régime de l'immatriculation des terres tel qu'il est pratiqué dans les pays de Protectorat Français. C'est ce régime qui a été institué par les arrêtés que nous avons étudiés dans le titre précédent, *arrêtés* 190 à 199 de 1926, et *arrêté* 3339 du 12 novembre 1930. Il nous suffira d'indiquer maintenant les modifications apportées par ce dernier arrêté aux textes dont nous venons d'étudier les dispositions.

Arrêté 3399 du 12 novembre 1930

Parmi l'énumération des biens susceptibles d'hypothèque, l'arrêté 3339 supprime les biens du domaine privé des municipalités, lesquels rentrent dans la dénomination plus générale de « fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce ». Il ajoute comme susceptible d'hypothèque le droit de superficie.

Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérages n'a plus le droit d'être colloqué, au même rang d'hypothèque que pour le capital, que pour l'année échue à la date de la demande d'exécution et pour l'année courante.

Parmi les hypothèques forcées l'arrêté précité supprime celle qui appartenait aux personnes bénéficiant d'un jugement

d'hypothèque judiciaire et ajoute, par contre, les droits et créances appartenant à deux nouvelles catégories de bénéficiaires :

1° Ceux du vendeur, de l'échangiste et du copartageant sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle, pour le paiement du prix de la soulte d'échange ou de partage.

2° Ceux des créanciers et légataires d'une succession sur les immeubles de la succession en vue de garantir la séparation du patrimoine du *de cujus* d'avec le patrimoine de l'héritier (art. 131).

Dans ces deux cas l'hypothèque résulte d'un jugement et doit, pour ce qui concerne les créanciers et légataires d'une succession, être inscrite dans un délai de six mois après l'ouverture de la succession.

L'arrêté conserve au débiteur la faculté de se libérer par anticipation et sans le consentement du créancier après une consignation réelle précédée d'offres réelles.

Les formalités d'expropriation forcée sont les mêmes que celles que nous avons vues précédemment, et la procédure est conduite par l'agent foncier chargé de la tenue des registres de la circonscription de l'immeuble hypothéqué.

Il y a lieu toutefois de noter les modifications suivantes :

1° En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément contre ceux-ci qu'avec l'accord du débiteur ou après autorisation délivrée par le Président du Tribunal civil. Celui-ci désigne alors les immeubles qui doivent être expropriés.

2° L'opposition du débiteur ou de tiers par voie de justice ne peut mettre obstacle à l'exécution. Toutefois le créancier peut, sur ordonnance du Président du Tribunal Civil, être astreint à fournir caution.

3° La mise à prix est fixée par la première offre.

« Les enchères sont ouvertes pendant 60 jours et aucune enchère ne peut être admise après l'expiration de ces délais. Les offres doivent, à peine de nullité, être faites par écrit et affirmées, par le débiteur en personne ou par son mandataire,

en présence du fonctionnaire qui procède à la vente. Le procès-verbal constatant cette formalité est séance tenante signé de l'enchérisseur ou de son mandataire. La validité d'une enchère est, dans tous les cas, surbordonnée à la consignation du montant de la différence entre le prix résultant de l'enchère précédente et celui offert par l'enchérisseur en cause » (art. 165).

« A l'expiration du délai fixé par l'art. 165 pour la réception des enchères, l'immeuble est adjugé au dernier enchérisseur. Le procès-verbal constatant cette opération est signé du fonctionnaire qui a procédé à la vente et de l'acquéreur » (art. 168).

Enfin l'arrêté 3339 réglemente d'une façon très précise l'*hypothèque différée*¹ qu'il serait plus exact d'appeler « hypothèque à inscription différée ».

Elle fonctionne ainsi : pour être valable toute hypothèque doit bien être inscrite au livre foncier et publiée, mais la publication de l'hypothèque conventionnelle, peut, au gré des parties, dans le cas de prêt à court terme, être différée pendant un délai maximum de 90 jours sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis. Si l'inscription d'une telle hypothèque est différée, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans la forme ordinaire et un original ou une expédition en est remis avec la copie du titre foncier au créancier hypothécaire. Celui-ci doit en effectuer le dépôt à la conservation en faisant défendre par écrit au conservateur de déférer à aucune réquisition au préjudice de son droit dans un délai qui ne peut être supérieur à 90 jours.

Ce dépôt, valable pour ce délai comme opposition, est inscrit à sa date au Registre des Dépôts et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, et, exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie de celui-ci. Si dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préala-

1. Voir également *supra* p. 245.

blement à l'inscription de l'hypothèque différée, qui prend rang du jour du dépôt pour opposition. Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de 90 jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Dans cette ingénieuse combinaison, les droits des deux parties sont également sauvegardés : le créancier hypothécaire, pendant le délai d'opposition, garde son rang, et le propriétaire emprunteur, momentanément gêné, ne voit pas son immeuble grevé d'une manière définitive¹.

La présence de tous les intéressés devant le fonctionnaire de la Conservation des Hypothèques, prévue pour la prénotation dans l'arrêté 1329, n'est plus nécessaire pour l'inscription d'une hypothèque différée : il suffit d'une réquisition écrite, signée du créancier et adressée au chef du bureau foncier, faisant défense à celui-ci de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, et dans un délai qui ne peut, comme nous l'avons dit, dépasser 90 jours. Cette réquisition doit être appuyée de l'original ou de l'expédition de l'acte constitutif d'hypothèque ainsi que du titre de propriété.

Si, dans le cours du délai de la validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le chef du bureau foncier procède préalablement à l'inscription régulière de l'hypothèque différée qui prend rang du jour du dépôt.

Dans le cas contraire « à l'expiration du délai de 90 jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit », qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition (art. 142).

1. G. François et H. Mariol. *Législation Coloniale*, op. cit., p. 278.

CHAPITRE II

LE CREDIT AGRICOLE

L'établissement du cadastre et la mise en application progressive du régime de l'immatriculation foncière posaient la base, en Syrie et au Liban, d'un progrès possible en assurant la sécurité de la propriété. Pour asseoir sur la base ainsi établie un développement économique et social, il importait de donner ensuite à l'agriculteur le moyen d'améliorer et de développer sa production, ce qui ne peut s'obtenir qu'en le soustrayant à l'usure par l'organisation du crédit.

Nous venons de voir les textes promulgués par le législateur dans le but de permettre ce nouveau progrès. Nous examinerons maintenant dans les faits ce qui a pu être réalisé et ce qui reste encore à faire.

Nous envisagerons donc successivement :

- 1° Les besoins généraux de crédit.
- 2° Les besoins des agriculteurs syriens et libanais.
- 3° Les institutions de crédit.

Section I

Les besoins généraux de crédit

En dehors de circonstances exceptionnelles, les besoins de crédit des agriculteurs se rapportent soit à la préparation de la récolte prochaine, soit à l'amélioration ou à l'extension des propriétés ou des cultures. Ces améliorations ou extensions peuvent revêtir un caractère de plus ou moins grande importance, quant au capital investi et de plus ou moins grande durée, quant à l'époque à laquelle les perfectionnements réalisés commenceront à rapporter les bénéfices escomptés.

A ces diverses sortes de besoins correspondent trois catégories de crédit : crédit à court terme, à moyen et à long terme. Nous y ajouterons les crédits spéciaux consentis pour faciliter les opérations de peuplement et l'accession de la petite propriété aux travailleurs agricoles.

a) *Crédit à court terme.*

Les prêts à court terme ou crédits de campagne sont destinés à faciliter la trésorerie des cultivateurs pour l'exécution des divers travaux agricoles au cours d'une même campagne,

Ces emprunts doivent être remboursés après la vente de la récolte envisagée. Leur réalisation doit permettre, notamment, l'achat de semences, d'engrais, de matériel courant, d'animaux de labours et le paiement de la main d'œuvre : en résumé ils ne doivent correspondre qu'à des frais récupérables au cours de l'année.

Ils sont donc consentis pour une durée maxima de 10 mois, avec un intervalle obligatoire de deux mois entre le remboursement définitif d'un prêt et la réalisation d'un nouvel emprunt.

Ces opérations, en représentation desquelles il est souscrit des billets par l'emprunteur, sont effectuées à des taux voisins du taux officiel de la Banque d'Emission, ce sont des opérations de banque simples et d'une réalisation facile.

b) *Crédit à moyen terme.*

Le crédit à moyen terme est plus spécialement destiné à des opérations de mise en valeur et d'amélioration des propriétés dont l'amortissement normal peut se faire sur une période de 5 à 6 ans : achat de bétail, achat de matériel (petit ou gros matériel, matériel, de défoncement, de battage, etc)... amendements physiques des terres, plantations d'arbres fruitiers de production accélérée, petites constructions.

L'usage général paraît avoir fixé à 5 ou 6 ans la durée maxima de ce genre d'opération, c'est dire que les résultats des dépenses faites avec ces fonds doivent permettre le remboursement dans un délai relativement court.

Le crédit à moyen terme, qui est une opération déjà moins simple que le crédit à court terme, est garanti par une hypothèque ; il demande à être étroitement surveillé pour ne pas devenir une immobilisation qui rentre au contraire dans la catégorie suivante.

c) *Crédit à long terme.*

Les crédits agricoles à long terme ont pour but de permettre aux agriculteurs, grâce au remboursement par annuités des prêts, d'amortir peu à peu les dépenses et les frais qu'ils ont engagés pour l'aménagement général de leurs propriétés ou pour la réalisation d'améliorations agricoles durables, qui ne peuvent produire de résultat qu'en un temps assez long.

Ces crédits sont consentis pour une durée variant, suivant les cas, de 10 à 20 ans et sont remboursables par annuités semestrielles constantes comprenant à la fois l'intérêt et l'amortissement du capital, ce qui fait qu'au terme fixé pour la durée des opérations, l'emprunteur se trouve libéré par le seul fait du paiement régulier des semestres.

Ce crédit est toujours garanti par une hypothèque de premier rang ; l'usage général a fixé son montant à 50 % de la valeur des propriétés déterminée par l'établissement prêteur.

Le financement de ces opérations nécessite le concours d'organisations spécialisées dans les opérations à long terme et disposant, à cet effet, de ressources spéciales, également à long terme, indispensables pour réaliser ce genre de prêts.

La difficulté de ces opérations, notamment dans les Etats du Levant sous Mandat, provient de l'incertitude de la valeur exacte de gage offert et de l'origine de propriété exacte difficile à établir.

d) Crédits pour faciliter des opérations de peuplement et l'accession de la petite propriété aux travailleurs agricoles.

Les gouvernements peuvent avoir intérêt, dans certaines circonstances, à assurer le peuplement de régions déterminées. D'autre part, il est également de l'intérêt de l'Etat de favoriser les aspirations des travailleurs agricoles à posséder une parcelle de la terre qu'ils cultivaient auparavant pour le compte de grands propriétaires.

Section II

Les besoins spéciaux à la Syrie et au Liban

Les trois modes d'exploitation du sol sont, en Syrie comme dans toutes les régions d'économie rurale : l'exploitation directe et l'exploitation par fermage ou par métayage.

1° L'exploitation directe du sol par le propriétaire était, à l'arrivée de la Puissance Mandataire, peu répandue en Syrie. Les terres domaniales étaient exploitées par fermage, et celles des particuliers par métayage. D'ailleurs, sauf dans le Mont Liban et dans quelques régions disséminées, le régime de la culture était celui de la grande propriété¹, système qui,

1. Dans un rapport du vilayet de Damas, la répartition entre la grande, la moyenne et la petite propriété avant la guerre est indiquée comme étant la suivante : grande propriété 60 %, moyenne 15 %, petite 25 %. (voir *supra* p. 58).

dans les conditions d'avancement de la civilisation de l'Empire Ottoman, ne pouvait faire l'objet d'une exploitation directe.

2° L'exploitation du sol par un fermier était au contraire le mode normal de tenure des terres domaniales, mais souvent les fermiers louaient eux-mêmes de vastes domaines comprenant les cultures de un ou de plusieurs villages, sur lesquels à leur tour, ils consentaient des baux à forme de métayage.

3° Enfin le métayage, où le propriétaire reçoit une part déterminée des produits calculée sur la base du rendement brut du sol, était le mode de mise en valeur d'une grande partie du sol syrien.

Les besoins de crédit des Syriens et des Libanais étaient donc essentiellement :

a) Ceux du fellah, pour le libérer de la tutelle du grand propriétaire foncier, dont les pratiques usuraires assuraient l'esclavage du premier et de sa famille, et son attachement d'une manière définitive à la terre cultivée.

b) Les besoins de crédit du grand propriétaire, pour permettre la mise en culture des terres d'une façon plus rationnelle, et l'amélioration des procédés de production.

c) Enfin les besoins de crédit pour l'établissement de petites propriétés paysannes sur les terrains domaniaux, soit en faveur d'émigrés étrangers, soit en faveur de nationaux eux-mêmes.

Section III

Les institutions de crédit

En 1898 le Gouvernement ottoman constitua une Banque Agricole dans le but d'apporter à l'agriculture le crédit qui lui était nécessaire. Cette institution répondit de plus au désir du Gouvernement de ne pas voir les capitaux étrangers intervenir dans des prêts hypothécaires faits aux propriétaires

ottomans, qui eussent pu amener les terres ainsi hypothéquées à rester entre les mains d'étrangers.

Cette Banque, qui avait son siège à Constantinople, avait ouvert des succursales dans les chefs-lieux des provinces et notamment dans les divers vilayets entre lesquels se répartissait le territoire de la Syrie, à l'exception du Sandjak Autonome du Mont Liban. Chaque agence avait son capital propre : celui-ci fut d'abord constitué avec les fonds appartenant aux Caisses d'Utilité Publique qui avaient été fondées en 1878 ; en outre, il devait revenir à la Banque Agricole, à partir du 1^{er} janvier 1897, une fraction du produit des dîmes qui, fixée d'abord à 9 % fut ensuite réduite à 4 %.

Il était prévu que la Caisse consentirait aux cultivateurs des prêts de un à dix ans avec amortissement graduel et de trois mois à un an avec remboursement à échéance fixe, les intérêts de ces derniers pouvant toutefois être payés eux-mêmes à échéances échelonnées. Les prêts étaient garantis par hypothèque.

En outre la Caisse recevait des dépôts portant intérêt et servait d'intermédiaire pour toutes les opérations financières concernant l'agriculture.

En fait le nombre des formalités exigées pour les prêts, la longueur nécessaire à leur réalisation et l'exploitation de l'ignorance des paysans par les fonctionnaires ottomans, rebutèrent les premiers. Certains notables, profitant d'influences politiques, purent toutefois bénéficier, dans une certaine mesure de ces avances.

Le crédit à l'agriculture continua à se faire comme par le passé : en ce qui concerne les fellahs pour les besoins de la récolte, par le propriétaire de la terre, et, pour les propriétaires eux-mêmes, par des banquiers particuliers sous la forme, la plus fréquemment utilisée, de ventes à réméré.

Comme le taux de ces prêts était très élevé, les emprunteurs pouvaient rarement se libérer de leurs engagements et devaient abandonner fréquemment leurs terres entre les mains des prêteurs. Cette constitution progressive, sous l'effet du

système défectueux de répartition du crédit, du régime de la grande propriété, constitue le fait dominant de l'économie syrienne avant la guerre mondiale.

A l'approche des armées alliées d'occupation, les fonds déposés dans les Caisses des Banques Agricoles (soit environ 447.000 livres turques or, représentant le capital propre des agences, et, environ 396.000 livres turques or, correspondant à des dépôts) furent emportés par l'administration turque ainsi que les archives des agences de Syrie. Le traité de Lausanne n'ayant pas assujéti la Turquie au remboursement de ces sommes, les créances correspondantes ont dû être définitivement annulées. Aucune indemnité n'a pu être allouée aux déposants.

Les Alliés suspendirent le fonctionnement de la Banque Agricole le 8 février 1919. Le représentant de la Puissance Mandataire réorganisa, de 1923 à 1925 les Banques Agricoles dans le cadre politique nouveau. Celles-ci sont des institutions d'Etat possédant la personnalité civile ainsi que l'autonomie financière et administrées par un directeur assisté d'un conseil composé de fonctionnaires et d'agriculteurs. Elles sont toutes représentées dans les diverses circonscriptions administratives par le service du Trésor Public, sauf celle de l'Etat de Syrie qui possèdent des succursales et des agences véritables.

Les Banques Agricoles furent réorganisées définitivement : la Banque Agricole de Syrie, par l'arrêté n° 485 du 5 novembre 1925, qui fusionna les Banques Agricoles des ex-Etats d'Alep et de Damas¹; la Banque Agricole du Gouvernement de Lattaquié par l'arrêté du 26 mai 1928 et la Banque du Sandjak d'Alexandrette par l'arrêté 1108 du 13 juin 1925. La banque du Djebel Druze a été créée en 1927.

1. Le fonctionnement des Banques agricoles des Etats d'Alep et de Damas avait été réglé, pour la première, par l'arrêté 436 du 12 mai 1924, pour la deuxième, par l'arrêté 221 du 15 septembre 1924.

I. *Banque Agricole de Syrie*

La Banque Agricole est une institution d'Etat dont le siège est à Damas : elle possède, outre une succursale à Alep, l'ancienne Banque Agricole de cet Etat, et une autre à Deir-ez-zor, une vingtaine d'agences et de bureaux répartis dans les principales villes de l'Etat de Syrie.

Son capital est constitué par ses fonds propres, provenant de la reconstitution de son actif, et d'une quote-part correspondant à 4 % du produit des dîmes perçues par l'Etat, remplacée actuellement par des centimes additionnels. Enfin son capital s'augmente du fait que la Banque prête à intérêt des capitaux qu'elle reçoit de l'Etat, sans avoir à verser elle-même aucun intérêt à ce dernier.

La Banque est administrée par un Conseil composé du Ministre des Finances, président, des directeurs des Services Economiques et Agricoles, du directeur général de la Banque et d'un membre non fonctionnaire élu par le Conseil. L'inspecteur français des Services Fonciers assiste aux réunions avec voix consultative.

La Banque Agricole a pour but la réalisation de prêts à court terme, à moyen terme et à long terme ; les prêts de cette dernière catégorie sont remboursables dans des délais variant de 10 à 15 ans.

Les créances de la Banque doivent obligatoirement être l'objet de l'une des garanties suivantes : biens immobiliers, titres agréés par le Conseil, objets d'or et d'argent, garantie solidaire et collective de plusieurs habitants d'un même village, caution pécuniaire ou immobilière donnée par des tiers, produits agricoles non périssables et engrangés (ce qui constitue une sorte de warrantage des récoltes).

Indépendamment des prêts en espèces, l'agence d'Alep a été autorisée, en 1927, à titre d'essai, à prêter en nature des semences de blé ou d'orge de qualité native qui arrivent à maturité rapidement sans être atteintes par les parasites, dans un but de perfectionnement des cultures de l'Etat.

Avec ses fonds propres ainsi qu'avec ceux qui lui ont été

prêtés par les Banques¹ et les avances du Gouvernement, la Banque Agricole a pu réaliser depuis sa réorganisation, en 1925, un certain nombre de prêts qui, consentis d'abord au taux de 10 %, puis de 9 % à partir du 1^{er} janvier 1930, purent contribuer à faire abaisser le loyer de l'argent qui, encore en 1928, dans le Nord de la Syrie, atteignait, à la suite de la mauvaise récolte, le taux de 35 à 75 %. Le taux de la Banque Agricole fut encore abaissé au chiffre de 7 %, puis à celui de 6 % à partir du 1^{er} octobre 1930.

Quelques prêts à long terme furent consentis avant 1926, mais ce genre d'opérations a été écarté depuis cette époque. La durée moyenne de ces prêts était de cinq années.

En 1930 une somme de 30.000 L. l. s. a été avancée aux victimes des inondations de l'Euphrate pour leur permettre de reprendre leurs cultures : ce prêt a été consenti pour cinq ans avec caution solidaire des habitants des villages sinistrés.

La situation de la Banque Agricole à la fin de l'année 1931 et son fonctionnement pendant l'année 1931 sont résumés dans les quatre tableaux ci-dessous :

I. — Capital et ressources d'emprunt de la Banque et leur emploi

A. Capital et ressources :

Capital.....		2.054.812
Dépôts.....	130.426	
Consignations diverses.....	26.836	
Prêts à la Banque de Syrie et du Grand Liban	206.740	
Avances au Trésor Syrien.....	653.508	
Prêt au Trésor Syrien par affectation à la Banque Agricole des 2/3 des bénéfices émission de la monnaie argent.....	345.815	1.363.325
Total	L. l.-s	3.418.137

B. Emploi des fonds :

Prêts.....	3.358.539	
Disponibilités en caisse	27.514	
Matériel	7.003	
Immeubles.....	16.267	
Divers.....	8.814	
Total	L. l.-s	3.418.137

1. Banque de Syrie et du Grand Liban et Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie.

II Fonctionnement de la Banque pendant l'année 1931

a) Entrées :		b) Sorties :	
Disponibilités reportées .	55.305	Prêts agricoles consentis .	2.521.473
Remboursement de prêts agricoles.....	2.045.768	Remboursement de dépôts.....	81.885
Intérêts sur les sommes prêtées	35.742	Intérêts versés sur les dépôts	5.293
Part de la Banque Agricole sur l'impôt des dîmes...	64.022	Remboursement d'emprunt fait au Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie	6.427
Bénéfices de change	1.058	Remboursement de prêt à la Banque de Syrie et	
Dépôts reçus	125.001	et du grand Liban	1.740
Prêt à la Banque de Syrie et du Grand Liban	206.740	Remboursement au titre des avances de l'Etat .	448.818
Prêt du Trésor au titre bénéfice sur émission monnaie argent	306.032	Dépense de fonctionnement de la Banque ...	63.181
Intérêts sur les fonds déposés en Banque	1.013	Divers	9.678
Vente d'immeubles	2.267		
Divers	323.070	Total	3.138.495
Total .. L. l.-s. ..	3.166.009	En caisse au 31 décembre 1931	27.514
		Total L. l.-s.	3.166.009

III. — Prêts agricoles nouveaux consentis au cours de l'année 1931.

Prêts sur garantie immobilière (2.432 prêts)	461.783
Prêts sur caution solidaire (10.758 prêts)	404.881
Total	L. l.-s. 866.664
Renouvellement de prêts autorisés en vertu de l'arrêté 2794 du 22 janvier 1931 :	
Prêts sur garantie immobilière	L. l.-s. 1.488.576
Prêts sur caution solidaire	158.535
Total	L. l.-s. 1.647.111

IV. — Total des prêts agricoles consentis au 31 décembre 1931.

Prêts sur garantie immobilière	2.520.037
Prêts sur caution solidaire	820.445
Prêts spéciaux à la culture du coton	10.101
Prêts divers consentis sous le régime ottoman	7.956
Total	L. l.-s. 3.358.539

Comme il est mentionné dans le tableau III, un arrêté du 22 janvier 1931 a largement étendu les délais de rembourse-

ment des prêts pour venir en aide aux agriculteurs éprouvés par la crise. Des avances ont été également consenties au cours de ces dernières années, ayant pour but de favoriser et de développer la culture du coton dans les Etats sous Mandat.

Un arrêté n° 3597 du 22 septembre 1931 a complété les statuts de la Banque Agricole en organisant les prêts sur récoltes.

II. *Banque Agricole Libanaise*

La Banque Agricole de l'État du Grand Liban a été organisée par arrêté du 16 mai 1925.

La Banque est une institution d'État administrée par un Conseil composé comme celle de l'État de Syrie.

Elle a pour objet :

1° De consentir des prêts aux agriculteurs propriétaires de terres et aux exploitants d'industries agricoles.

2° D'acquérir, en cas de besoin, du bétail, des semences, de l'outillage agricole et des engrais pour les vendre soit au comptant, soit contre remboursement à terme.

3° D'acheter, sur décision de son Conseil et après autorisation du Gouvernement, des terres pour les lotir et les revendre aux particuliers moyennant des versements échelonnés.

Les prêts peuvent être consentis :

- a) contre hypothèque ou par vente à réméré,
- b) sous caution personnelle ou garantie solidaire,
- c) sur gage de produits engrangés.

Le délai maximum de remboursement des prêts par fractions échelonnées est fixé à 5 ans, exceptionnellement, à 10 ans pour les entreprises agricoles à rendement éloigné.

Enfin le montant des prêts ne peut dépasser ni 75 % de la valeur estimée ¹ des champs, jardins, potagers, prairies, patura-

1. La valeur attribuée aux immeubles offerts en garantie est en principe celle qui figure sur les registres servant de base à la perception de l'impôt. Si l'agent de la Banque Agricole ou l'emprunteur conteste l'exactitude de cette évaluation, le Conseil d'administration de la circonscription est appelé à donner son avis sur la valeur du gage. Le Conseil d'administration de la Banque statue définitivement

ges, bâtiments de pierre ; ni 40 % de la valeur des vignes vergers, plantations de mûriers, oliviers et bâtiments en bois ou analogues.

Les sommes dues à l'administration des wakfs doivent être déduites du maximum ainsi fixé.

Au début de l'année 1926 la Banque Agricole, par suite de l'insuffisance de son capital, n'avait pas encore fonctionné d'une manière régulière. Au cours de cette même année et, à la suite d'une avance de fonds de 30.000 livres par le Gouvernement ainsi que d'un prélèvement de 130.000 L. l.-s. accordé par le Haut-Commissariat sur les fonds bloqués de la Dette Ottomane, il put être effectué un total de prêts s'élevant à 169.500 L. l.-s. répartis entre 125 villages.

Les avances du Gouvernement se continuèrent en 1927 pour permettre à la Banque de venir en aide aux agriculteurs, éprouvés par deux années successives de mauvaise récolte. Les prêts furent consentis au taux de 6 % ; à titre exceptionnel et pour les prêts effectués pour achat de semences, ce taux fut réduit à 1 %, pour une année.

Pour une cause inverse, en 1929, par suite de l'abondance de la récolte, la mévente fut tellement sensible que la Banque dut consentir une prorogation d'une nouvelle année aux bénéficiaires de cette dernière catégorie d'avances, dont la dette totale s'élève à 242.000 L. l.-s¹.

D'une manière générale, les prêts sont garantis par hypothèques prises sur les immeubles ; dans quelques cas cependant, et pour permettre aux petits propriétaires de bénéficier des prêts de la Banque, celle-ci admet la garantie solidaire des habitants d'un village. Les prêts sur garantie solidaire furent généralement consentis moyennant l'engagement d'exécuter certains travaux agricoles qui forment la garantie ultérieure de la Banque.

Les prêts, qui avaient été supprimés pendant l'année 1930,

1. Ces prorogations furent renouvelées en 1930 et 1931, tant par suite de la baisse constante des produits que pour des considérations d'ordre politique.

purent être repris en 1931 à des conditions particulièrement favorables pour les agriculteurs, à la suite d'une convention conclue entre le Gouvernement de la République Libanaise et le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, ratifiée par la loi du 13 décembre 1930.

En vertu de cet accord, ce dernier établissement consent, directement, aux propriétaires et agriculteurs libanais, des crédits à court terme, à moyen terme et à long terme, garantis hypothécairement et pour des buts essentiellement agricoles.

Les crédits à court terme sont accordés pour une durée de 10 mois, ceux à moyen terme pour 5 ans au maximum et ceux à long terme pour une durée de 10 ans au minimum et de 20 ans, au maximum.

Le taux de ces opérations est fixé à $7 \frac{1}{4} \%$ par an, taux qui n'est pas supporté entièrement par l'emprunteur, l'État prenant à sa charge une partie des intérêts sous forme de ristournes versées à l'établissement de crédit précité dans certaines conditions fixées par la Convention. De ce fait l'agriculteur peut emprunter au taux de $4 \frac{1}{2} \%$ dans les premières années, puis de $5 \frac{1}{4} \%$ et $6 \frac{1}{4} \%$ pour les années suivantes. Les ristournes accordées par l'État sont supprimées au cours des quatrième et cinquième années pour les prêts à moyen terme, et à partir de la dixième année pour les prêts à long terme.

L'État a fixé à 1.000.000 de livres libano-syriennes le maximum des crédits à consentir par la Société prêteuse et se réserve le droit de contrôler l'emploi des sommes avancées.

Une convention analogue à la précédente est intervenue au mois de mai 1931 avec la compagnie Algérienne et a été ratifiée par la loi du 23 mai 1931. Sa forme est calquée sur la première, mais elle ne prévoit l'action que de crédits de campagne et de crédits à moyen terme. Les prêts sont accordés directement aux agriculteurs propriétaires libanais, dans des buts essentiellement agricoles et moyennant un gage hypothécaire. La bonne fin des opérations est garantie par l'État libanais. Les crédits de campagne sont accordés pour une durée de

10 mois au plus, et ceux à moyen terme pour 5 ans au maximum.

Le taux de ces opérations est fixé à 6 1/2 % pour les crédits de campagne, et à 7 % pour les crédits à moyen terme, l'État prenant à sa charge une partie des intérêts sous forme de ristournes fixées, pour les crédits de campagne, à 3 % et pour les crédits à moyen terme, à 3 % pour la première année, 2 % pour la deuxième et 1 % pour la troisième. Aucune ristourne n'est accordée par l'État pour les années suivantes.

L'État a fixé à L. l.-s. 500.000 le maximum des crédits à consentir par la Société prêteuse et se réserve le droit de contrôler l'emploi des fonds avancés.

Une seconde convention, ratifiée par la loi du 30 novembre 1931, a étendu le bénéfice de ces avances aux propriétaires d'orangeries du district de Tripoli désireux de procéder à des travaux de fumigation pour la destruction des parasites ; les crédits accordés dans ce but sont consentis pour une période de six mois, renouvelable une seule fois et la garantie hypothécaire est remplacée par l'aval d'un tiers agriculteur. Les crédits ainsi ouverts fixés au chiffre maximum de L. l.-s. 100.000 sont compris dans le total de L. l.-s. 500.000, fixé par la Convention du 23 mai 1931.

A la fin de l'année 1931, les deux établissements ci-dessus avaient consenti ensemble un total de 154 prêts s'élevant au chiffre de L. l.-s. 356.732, dont 32 à long terme, amortissables en dix ou quinze ans, pour L. l.-s 70.560.

En ce qui concerne la Banque Agricole elle-même, celle-ci ayant employé toutes ses disponibilités, a suspendu provisoirement ses opérations.

III. *Banque Agricole du Gouvernement de Lattaquié*

La Banque Agricole fut réorganisée par un arrêté du Gouverneur du 26 mai 1928.

Le Conseil est composé comme celui des Banques précédentes et ses opérations sont identiques.

Dans chaque caza le représentant du Service de la Trésorerie représente la Banque Agricole et effectue les opérations pour le compte de cette dernière.

Le Conseil administratif du Caza a été appelé à coopérer avec ce fonctionnaire, en étant chargé de surveiller les opérations de vente des immeubles et des gages à réaliser, de donner son avis sur les demandes de prêts faites sur engagement solidaire et de présenter, enfin, toutes suggestions dans l'intérêt du développement de l'agriculture, notamment en ce qui concerne la création d'entrepôts de produits agricoles.

La réorganisation de la Banque, en 1928, eut pour objet de simplifier les opérations de celle-ci et d'augmenter les ressources qu'elle pouvait mettre à la disposition de l'agriculture, en lui permettant de se faire consentir des avances par le Trésor, d'emprunter aux Banques et de donner sa garantie aux prêts faits, dans certaines conditions, par des Banques privées aux propriétaires ruraux.

A son capital propre, qui a été porté à 205.000 L. l.-s. à la suite de l'avance consentie en 1927 par l'État, la Banque Agricole a ajouté les ressources provenant de l'exécution de deux Conventions intervenues l'une avec la Banque de Syrie et l'autre avec le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie.

La première a ouvert à la Banque Agricole, par la voie, principalement, du réescompte, un crédit de 10.000 L. l.-s., crédit utilisable pour des prêts à court terme (un an au maximum).

Les ressources ainsi obtenues, ainsi que celles provenant des disponibilités propres de la Banque Agricole, ont été utilisées pour des prêts consentis sur la garantie collective de tous les habitants d'un même village et remboursables après la récolte (septembre ou octobre) au taux de 8 % l'an.

Par la seconde convention, le Crédit Foncier, avec la garantie de la Banque Agricole, s'est engagé à consentir des prêts directs aux cultivateurs, prêts hypothécaires à long terme (dix ans en général) au taux de 9 %. Les prêts sont réalisés

par l'intermédiaire de la Banque Agricole, l'intervention du Crédit Foncier, au moment de la signature des contrats individuels de prêts, constituant une garantie de la bonne observation des règles arrêtées d'un commun accord pour la réalisation de ces opérations.

Les crédits ont été distribués selon l'importance de la production, les plantations et les cultures à faire et l'état de gêne des cultivateurs. Ils sont de deux catégories :

a) Prêts sur garantie solidaire. Ils ont été consentis au profit de 577 villages sur un total de 2.000 villages que contient l'État. Le montant de ces prêts a été de 174.939 L. l.-s. Les prêts de cette catégorie intéressent les propriétaires très nombreux qui ne possèdent pas encore de titres de cadastre réguliers leur permettant d'emprunter sur garantie hypothécaire.

b) Prêts sur garantie hypothécaire. Ils ont été consentis à l'aide des fonds du Crédit Foncier d'Algérie. Ils sont, pour la plupart, arrêtés sur la base de dix fois la dîme payée par les emprunteurs sous réserve de la présentation de gages hypothécaires suffisants. Ils se sont élevés dans l'ensemble à 256.016 L. l.-s.

Au moment de consentir un prêt, on demande, en général, la souscription par les emprunteurs de l'engagement de cultiver telle superficie de coton, de blé, telle quantité d'arbres, de réaliser tel ou tel achat de matériel agricole ou certains travaux d'irrigation. Parmi les appareils dont on a ainsi permis l'achat, il convient de signaler : 6 tracteurs, 4 pressoirs d'huile, 4 faucheuses modernes, 13 moto-pompes. Les prêts ont permis, d'autre part, de construire 10 bassins d'irrigation, 148 maisons de ferme et de creuser 9 puits. L'accomplissement des conditions ainsi mises aux emprunts est surveillé attentivement.

En 1929, le taux d'intérêt appliqué aux premières opérations fut de 7 % et celui appliqué aux secondes fut de 9 %.

La Banque a d'autre part effectué elle-même un certain nombre de prêts sur produits agricoles engrangés.

Deux avenants aux Conventions primitivement passées avec

la Banque de Syrie et du Grand Liban et le Crédit Foncier d'Algérie ont permis de porter les crédits consentis à 200.000 L. l.-s. pour le premier établissement, et à 620.000 L. l.-s. pour le second.

Les prêts agricoles consentis au cours de l'année 1931 se répartissent comme suit :

Prêts sur garanties immobilières pour 34 prêts :

Par la Banque Agricole L. l.-s. 13.200

Par le Crédit Foncier L. l.-s. 74.460

Prêts sur caution solidaire (y compris semences).

Pour 1.406 prêts ; L. l.-s. 242.983

Total L. l.-s. 330.683

Le chiffre total des prêts agricoles sur garanties immobilières réalisé au 31 décembre 1931 s'élevait à la somme de L. l.-s. 30.230 et celui des prêts sur caution solidaire (y compris les prêts sur semences) à 433.541.

Les prêts du Crédit Foncier en cours au 31 décembre 1931 étaient de L. l.-s. 467.412.

Devant les résultats particulièrement désastreux de la campagne agricole de 1931, les dettes contractées auprès de la Banque ont été moratoriées d'une année. Enfin le Crédit Foncier d'Algérie, répondant à une demande du Gouvernement, a consenti à reporter à l'année suivante le remboursement de l'annuité des sommes empruntées.

Les tableaux ci-après montrent quelle était la situation de la Banque Agricole au 31 décembre 1931 et son fonctionnement pendant cette année.

I. - Capital et ressources d'emprunt de la Banque et leur emploi**A. Capital et ressources :**

Capital		260.602
Dépôts	73.187	
Consignations diverses	14.088	
Prêts à la Banque de Syrie	94.404	
Prêts reçus du Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie et à verser aux emprunteurs.....	2.029	
Avances du Trésor (avances provisoires et avances de 120.000 à 2 ans pour achat de semences)	179.596	
Avances de l'Etat à l'Office Immobilier des fonction- naires et de Slénfé	95.983	459.287
Total	L. l. s.	719.889

B. Emploi des fonds :

Prêts agricoles	L. l.-s.	463.772
Immeubles (y compris village Massyaf)		84.164
Autres prêts (Office immobilier et de Slénfé)		93.451
Matériel agricole		2.715
Mobilier		1.028
Avances provisoires		74.759
Total	l. l.-s.	719.889

2° Fonctionnement de la Banque pendant l'année 1931**a) Entrées :**

Remboursement de prêts agricoles	217.533
Autres prêts (Office immobilier des fonctionnaires et Office de Slénfé)	6.417
Intérêts sur les sommes prêtées	27.332
Versements faits par l'Etat à la Banque pour augmenter son capital.....	17.500
Bénéfice de change	1.655
Dépôts reçus	54.629
Consignations diverses	9.356
Prêts de Banques (Banque de Syrie et Crédit Foncier) ..	187.318
Avances de l'Etat (avances provisoires et avances de L. l.-s. 120.000 à 2 ans pour semences)	134.105
Remboursement avances provisoires	85.919
Avances de l'Etat à l'Office immobilier et de Slénfé ..	102.469
Immeubles	2.056
En caisse	45
Total	l.l.-s. 846.534

B. Sorties :

Prêts agricoles consentis	339.738
Autres prêts consentis (Office immobilier des fonctionnaire).....	33.220
Remboursement de dépôts	47.060
Remboursement de consignations	2.139
Intérêts versés sur les dépôts	5.912
Intérêts versés à la Banque de Syrie	4.767
Remboursement d'emprunts faits aux banques (Banque de Syrie et Crédit Foncier)	133.635
Dépenses de fonctionnement de la Banque	7.876
Remboursement avances de l'Etat	92.999
Remboursement avances de l'Office immobilier de Slenfé	10.510
Achat de mobilier	695
Avances provisoires	152.416
Acquisition d'immeubles	2.132
Radiation de prêts irrécouvrables	909
Pertes de change et cession de semences à un prix inférieur à celui d'achat	12.526
Total	L. l. s. . 846.534

Enfin la Banque Agricole de Lattaquié s'est particulièrement préoccupée de la question des améliorations susceptibles d'être apportées à l'agriculture et au sort des petits propriétaires et paysans.

Nous avons vu que la Banque a mis comme condition à l'octroi de certains crédits la réalisation d'un certain nombre de travaux d'amélioration à accomplir par les propriétaires bénéficiaires de ces prêts. Le résultat de cette politique a été d'améliorer le gage de la Banque ainsi que l'état des cultures et la situation même du débiteur.

La Banque a pris des mesures pour permettre l'entreposage et le warrantage du coton afin que les planteurs puissent se dégager de la tutelle des filateurs ¹.

Des essais d'importation de blés sélectionnés provenant d'Afrique du Nord ont été également poursuivis par l'inter-

1. La culture du coton est généralement financée par les usines d'égrenage qui appartiennent à des particuliers du pays ou aux associations cotonnières. Les usiniers consentent sur les contrats de culture une avance variant, selon les régions et la valeur du propriétaire, de 110 à 160 francs l'hectare. Cette somme est payée aux planteurs partie en graines et semence triées à l'usine et reconnues aptes à cet emploi par le service compétent du Gouvernement, partie en argent au moment des semailles et au moment des derniers binages. Le planteur s'engage à livrer dans un délai déterminé la totalité de la récolte provenant de se-

médiaire de la Banque Agricole. Le blé importé a mieux résisté aux maladies que les variétés locales et a été favorablement accueilli par les populations agricoles. 50 tonnes ont été importées par l'intermédiaire de la Banque Agricole et distribuées aux cultivateurs à des prix réduits, sous forme d'avances remboursables à la récolte. Dans ce cas le Service agricole se réserve le droit de procéder dans les cultures à des prélèvements de 25 ou 30 kilogs à l'hectare par voie de sélection d'épis. En outre, celles de ces cultures qui seraient le mieux réussies peuvent, le cas échéant, être achetées entièrement au meilleur cours du jour par la Banque pour constituer un fonds de semences propres à la distribution de l'année suivante.

Enfin la Banque Agricole a poursuivi une politique ayant pour but d'assurer la sécurité des propriétés et de mettre fin à des difficultés qui mettaient continuellement aux prises depuis plusieurs années les propriétaires de villages voisins, notamment les cultivateurs alaouites des villages situés dans la région de Hama et les grands propriétaires habitant cette dernière ville. Ces derniers présentaient à l'appui de leur revendication de leur droit de propriété sur les terres des seconds, des titres de propriété ayant toute l'apparence de la régularité, mais que les occupants ne voulaient pas reconnaître. La Banque Agricole a réussi à acheter les terres litigieuses et à les revendre sans bénéfice aux paysans, qui ont reçu toutes facilités pour s'acquitter par paiements échelonnés. Les achats ainsi faits se sont élevés à près de 85 000 livres l. s. et ont été versés sur le champ aux propriétaires ; ils ont porté sur les villages de Bayadué, Akakir, Aouj, Mariamine, Kesraya et Ressafé dans la région de Massief.

mences reçues. L'usiner s'engage de son côté à acquérir cette récolte au cours du jour de la livraison pour la qualité moyenne et à régler sur cette base en majorant de x % les qualités bonnes et extra ou en diminuant de x % les qualités inférieures à la moyenne en se référant à l'étalon officiel établi pour la détermination de la qualité. En cas de contestation de cette dernière, les intéressés ont recours à l'arbitrage du classificateur de coton de l'Office de Classement subventionné par l'Administration.

L'ensemble des prêts consentis par la Banque sous les différentes modalités précédentes s'élevaient, en 1929, à environ 600.000 L. l. s.

IV. *Banque Agricole du Sandjak autonome d'Alexandrette.*

La Banque Agricole du Sandjak, dont le rôle pendant et après la guerre s'était à peu près exclusivement borné au recouvrement des prêts, de faible importance d'ailleurs, qu'elle avait fait sous le régime ottoman, a été réorganisée par l'arrêté local n° 1108 du 13 juin 1925. Elle a été placée sous la direction du Service des Finances. Son capital est alimenté par ses bénéfices et par des centimes additionnels de 4 % sur le principal de la contribution foncière. Au terme de l'arrêté organique de 1925, ces centimes seront maintenus tant que le capital effectif de la Banque n'aura pas atteint L. l.-s. 250.000.

Les prêts consentis par la Banque ont consisté essentiellement en :

1° Prêts sur des biens immeubles contre hypothèque ou par vente à réméré.

2° Prêts à des villages sur garantie collective de leurs habitants.

Les tableaux suivants montrent la situation de la Banque à la fin de 1931 et son fonctionnement au cours de la même année.

I. — Capital et ressources d'emprunt de la Banque et leur emploi

A. I. Capital et ressources :

Capital		150.283
Dépôts	102.106	
Consignations diverses	140.377	
Prêt du Trésor	56.071	
Prêt du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie	236.969	
Fonds de réserve	670	536.199
	—	—
Total	L. l.-s.	686.482

B. I. Emploi des fonds:

Prêts divers.....	667.740
Disponibilités en banque	5.045
Matériel	281
Frais de procédure	140
Avances	6.515
Intérêts des prêts du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie	3.954
Disponibilités en caisse	2.807
Total.....	L. l. s. 686.482

II. Fonctionnement de la Banque pendant l'année 1931

a) Entrées :		b) Sorties :	
Prêts divers	184.517	Prêts divers	418.435
Remboursement des frais de perception	20	Frais de perception	25
Retrait des fonds en banque	233.217	Dépôts en banque	237.970
Remboursement d'avances.	1.398	Avances diverses	6.535
		Matériel	1
		Remboursement des dépôts	91.085
		Remboursement des prêts de l'Etat	12.703
Amortissement du matériel.	22	Remboursement des consignations	106.483
Dépôts	126.426	Versement des retenues pour pensions	274
Consignations diverses	149.225	Remboursement des emprunts du C. F. A. T.	16.040
Retenues pour pensions de retraite	326	Remboursement d'intérêts sur les emprunts du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie	3.959
Emprunt du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie ...	172.881	Intérêts versés sur les consignations	8.346
Part sur dîmes	4.774	Intérêts des prêts consentis par le Trésor	4.031
Intérêts sur les sommes prêtées	28.920	Dépenses de fonctionnement de la Banque	4.800
Différence de monnaie ...	5		
Bénéfices de 1930	7.061		
Disponibilités en caisse	1.895		
Total... l. l. s.	910.687	Total... l. l. s.	910.687

III. Prêts agricoles nouveaux consentis au cours de l'année 1931

Prêts sur garantie immobilière (612 prêts)	404.595
Prêts sur cautions solidaires (553 prêts)	13.840
Renouvellement des prêts autorisés en vertu de la décision n° 1255 du 26 décembre 1930 :	
Prêts sur garanties immobilières (218 prêts)	111.616
Total..... l. l. s.	430.051

IV. Total des prêts agricoles consentis au 31 décembre 1931

Prêts sur garanties immobilières (896 prêts)	599.648
Prêts sur caution solidaire (2.568 prêts)	67.016
Anciens prêts turcs	1.076
Total	L. l. s... 667.740

V. Banque Agricole du Djebel Druze.

Cet État a été doté en mai 1927 d'une Banque Agricole dont les statuts et le fonctionnement se rapprochent de la réglementation adoptée pour la Banque de l'État de Syrie. Il présente néanmoins certains caractères particuliers répondant aux nécessités locales.

Le fonctionnement de la Banque est assuré par les agents du Trésor et son rôle se limite strictement à des opérations de crédit agricole.

Le Trésor verse à la Banque Agricole 3 % du produit de l'impôt du virgho. Cette quote-part est actuellement retenue par le Trésor jusqu'à extinction du prêt qu'il a consenti à la Banque.

La Banque n'a pas reçu de dépôts.

Elle avait emprunté en 1930 et 1931 une somme totale de L. l.-s. 21.000 à la Banque de Syrie et du Liban et l'a entièrement remboursée au cours de l'année 1931.

La Banque a fait des prêts individuels ou collectifs sous garantie solidaire. L'intérêt est de 8 %. Jusqu'ici les cultivateurs druzes payaient un intérêt de 15 à 25 % aux capitalistes damascains dont ils étaient tributaires.

En 1931, le montant des prêts consentis par la Banque Agricole a été de L. l.-s. 28.566 en prêts collectifs et 11.800 en prêts individuels. Les recouvrements opérés par la Banque se sont élevés à L. l.-s. 26.475 dont 12.204 pour les intérêts.

En présence de la crise économique le Conseil d'Administration de la Banque Agricole a décidé de permettre aux emprunteurs, dans les cas qui appellent des ménagements, de ne se libérer que partiellement.

CHAPITRE III

LE CRÉDIT FONCIER

Section I

La législation propre aux établissements de Crédit Foncier

Les Syriens se sont créés, à travers l'Histoire, la réputation de commerçants : commerçants étaient les Phéniciens qui s'élancèrent sur leurs barques vers les rives de l'Italie, du Sud de la France et de l'Arique du Nord ; commerçants sont toujours les Syriens qui peuplent actuellement l'Amérique du Nord et du Sud ainsi que l'Afrique.

En Syrie les grands centres d'attraction commerciale sont : Beyrouth, par lequel se fait presque tout le commerce extérieur des États sous Mandat ; Damas, tributaire de cette dernière par suite du débouché qu'elle lui assure vers la mer, mais qui constitue, aussi, le centre d'attraction de la Syrie intérieure. Alep, vieille cité commerçante, économe et riche, qui étend sa domination économique sur tout le Nord de la Syrie et au-delà de l'Euphrate ; Tripoli, enfin, dont les jardins constituent la fierté de ses commerçants enrichis.

Après les ruines et la dévastation des années de guerre et après la fièvre de spéculation des années qui suivirent celle-ci,

la Syrie avait besoin de moyens de crédit pour mettre en œuvre un programme économique constructif.

La disparition des sièges de la Banque Ottomane, le départ des fonctionnaires des Banques Agricoles, laissèrent la Syrie dépourvue des plus élémentaires moyens de satisfaire à ses besoins de crédit.

Tout d'abord se posait la question du problème monétaire.

La monnaie légale en Syrie était, avant la guerre, la monnaie turque, représentée par les espèces métalliques qu'avait frappées le Gouvernement Ottoman : livres turques or et médjidiés argent, et par les billets qu'émettait la Banque Impériale Ottomane, en vertu du privilège qu'elle avait reçu, pour tout le territoire de l'Empire. Cette circulation s'était accrue, durant la guerre, des billets à cours forcé du Trésor Ottoman.

Lorsque les Armées Alliées, après la victoire de Palestine, pénétrèrent en Syrie, l'autorité anglaise décida que la monnaie turque, dont les cours étaient dépréciés au point que le billet du Trésor de 1 livre turque s'échangeait clandestinement contre 18 piastres-or, n'aurait plus force libératoire, et une décision du 1^{er} novembre 1919 déclara la monnaie égyptienne seule monnaie légale. Il y eut alors, en raison des dépenses du corps d'occupation de grosses importations de billets de la Banque Nationale d'Égypte.

Telle était la situation quand, en novembre 1919, après le retrait des troupes anglaises, le Commandement Français prit en mains le contrôle du pays.

S'inspirant, dès cette époque, de la conception du Mandat, le Gouvernement Français, qui ne pouvait envisager de maintenir sous le contrôle de la Banque Nationale d'Égypte les Territoires dont il venait de recevoir l'Administration, décida de les doter d'une monnaie nationale.

Le soin d'émettre cette monnaie fut confié à la Banque de Syrie, Société Française à laquelle la Banque Impériale Ottomane avait cédé, avec ses agences du Liban et de Syrie, les droits qu'elle tenait de ses conventions avec le Gouvernement Ottoman et notamment son privilège d'émission.

Les conditions d'émission furent déterminées par accord entre le Ministère des Finances Français et la Banque : les nouveaux billets, dont la contre-partie était constituée par des dépôts de fonds en compte au Trésor Français et par des valeurs sur l'État Français, étaient remboursables au porteur, à raison de 20 francs par livre, en un chèque payable aux guichets de la Banque, à Paris. Des arrêtés du Haut-Commissaire reconnurent à ces billets le caractère de monnaie légale. Des dispositions furent prises pour faciliter leur émission et l'échange de ceux-ci contre les billets de la Banque Nationale d'Égypte, dont la circulation fut interdite.

Lorsque les conventions internationales eurent définitivement détaché de l'Empire Ottoman les Territoires dévolus à l'administration de la France, une convention définitive intervint, sous l'égide du Haut-Commissariat et avec l'approbation du Ministère des Finances Français, entre les États nouvellement formés et la Banque de Syrie, qui prit alors le nom de Banque de Syrie et du Grand Liban.

Aux termes de cette Convention, signée le 23 janvier 1924, le nouveau billet libano-syrien est, comme le précédent convertible en francs français, à raison de 20 francs par Livre, en chèque payable sans frais aux guichets de la Banque à Paris ou à Marseille.

Ainsi la monnaie légale, de l'assentiment même des Gouvernements locaux, reste une monnaie basée sur le franc. Il y a parité monétaire absolue entre la France et les territoires placés sous son Mandat, situation susceptible de favoriser largement les échanges entre leurs marchés.

Postérieurement à 1924, la circulation monétaire libano-syrienne s'accrut d'espèces divisionnaires métalliques que firent frapper les États du Liban et de la Syrie. Ces espèces, pièces de billon de 1, 2 et 5 piastres et pièces d'argent de 10, 25 et 50 piastres, remplacèrent, conformément aux dispositions mêmes de la Convention du 23 janvier 1924, les coupures de même valeur que la Banque avait émises dans les débuts. Bien qu'ayant des effigies distinctes, propres à chaque État

émetteur, elles reçurent pouvoir libératoire indifféremment pour toute l'étendue des Territoires : il était, en effet, indispensable que, du point de vue monétaire, l'unité de ces Territoires fut reconnue¹.

En même temps qu'un institut d'émission prenait place dans les États sous Mandat, l'organisme de crédit hypothécaire que nécessitaient les réformes commencées dans la législation foncière et l'administration du cadastre, le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, fondait sa première succursale à Beyrouth le 15 septembre 1921 ; à la même époque s'établissaient les services du Crédit Foncier de Syrie, chargés d'examiner, dans le détail, les opérations qui, malgré le risque inhérent à une action dans un pays nouveau, pouvaient être réalisées avec toute la sécurité voulue, pour employer les fonds mis, dans ce but, à sa disposition, par le premier établissement.

La Banque Française de Syrie, filiale de la Société Générale, créée en 1929, la Compagnie Algérienne qui fonda une succursale à Beyrouth au début de 1931, l'Anglo-Palestine Bank et la Banco di Roma furent les organismes purement bancaires qui offrirent au commerce syrien et libanais l'appui de leurs capitaux et l'aide de leur expérience.

Nous avons vu que la législation ottomane ne permettait la réalisation de prêts hypothécaires qu'aux seules sociétés ottomanes pourvues d'une autorisation gouvernementale ; nous avons vu également les procédés employés par les particuliers pour réaliser ces sortes de prêts par des procédés juridiques détournés : gage, vente à réméré, etc...

Les sociétés bancaires, qui s'installèrent, après la guerre, en Syrie, ne pouvaient, tant pour se conformer aux règles de leurs statuts, qu'à un point de vue de prestige moral très compréhensible, se livrer à des pratiques analogues.

L'arrêté 1329 pris le 20 mars 1922 par le Haut-Commissaire établit la liberté du prêt sur hypothèque : « L'hypothèque

1. *Dix ans de Mandat, l'Œuvre Française en Syrie et au Liban*, C.G.P. éditions, Paris, 1931.

conventionnelle peut être consentie à toute personne en garantie d'une obligation » dispose l'art. 63. L'administration Mandataire se réservait, cependant, un droit de surveillance sur les établissements dispensateurs du crédit : « il est toutefois interdit aux administrations, banques, sociétés de commerce, de crédit hypothécaire, foncier ou agricole, d'effectuer sans autorisation spéciale, des opérations de crédit hypothécaire affectant la propriété rurale, et des opérations de crédit foncier dont le terme excède deux années ».

En fait, les autorisations prévues par l'arrêté 1329 ont été accordées à un certain nombre d'établissements dont les plus notables sont : la Banque de Syrie et du Grand Liban, le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, le Crédit Foncier de Syrie et la Compagnie Algérienne.

Les arrêtés 186 à 189, dont nous avons examiné, dans un chapitre précédent, les principales dispositions, ont établi le régime de l'immatriculation de la propriété foncière et de la publicité des droits réels¹. La réalisation progressive des dispositions contenues dans ces arrêtés a permis, juridiquement, la constitution d'hypothèques suffisamment garanties sur les propriétés.

Des dispositions de détail durent remanier certaines parties de ces arrêtés pour permettre aux établissements précités d'exercer leur activité dans des conditions normales et conformes à leurs statuts.

Ce furent, notamment, les arrêtés suivants :

L'arrêté 512 du 15 septembre 1926, complétant les dispositions de l'arrêté 186, ayant pour but d'accélérer la procédure de délimitation provisoire.

1. Voici, d'après une lettre adressée par le Haut-Commissaire de la République Française au Ministre des Affaires Etrangères de France, les principes qui gouvernent le droit du livre foncier tel qu'il a été établi en Syrie : 1° publicité absolue de tous les droits réels, charges, servitudes foncières ou droits de gage ; 2° force probante et pérennité des inscriptions, celles-ci formant, en outre, le point de départ exclusif des droits ; 3° impossibilité d'opposer au tiers acquéreur un droit non entièrement inscrit ; 4° non rétroactivité des décisions d'annulation à l'égard du tiers acquéreur de bonne foi.

L'arrêté 513 de la même date complétant les dispositions de l'arrêté 188 relatif à l'exécution des travaux techniques du cadastre.

L'arrêté 952 du 8 avril 1927 complétant les arrêtés 512 et 186.

L'arrêté 2103 du 6 septembre 1928 complétant l'arrêté 186 en ce qui concerne la procédure de recensement et de délimitation.

L'arrêté 2189 du 6 septembre 1928, et *l'arrêté* 2190 du 2 novembre 1928 modifiant les dispositions de l'arrêté 188.

Ce dernier arrêté, l'un des plus importants au point de vue hypothécaire eut pour but de donner une force probante absolue, entre les parties, aux décisions des Commissions de Recensement et de Délimitation, afin de permettre aux propriétaires de bénéficier aussitôt l'achèvement des travaux de ces commissions, des avantages du crédit hypothécaire.

En effet, alors que l'art. 17 de l'arrêté 188 stipulait que « les droits de celui qui a été inscrit comme propriétaire d'immeuble ne peuvent plus être contestés » et que l'inscription n'acquiert une force probante absolue que, « s'il s'est écoulé deux ans à dater du jour de l'immatriculation de l'immeuble », le nouvel arrêté dispose que « les décisions, jugements ou arrêtés rendus par les Commissions de recensement et de délimitation ou les Cours d'Appel ayant statué sur l'appel interjeté de ces décisions, acquièrent *immédiatement*, en regard des parties intéressées, force de chose jugée ».

Enfin, indépendamment de l'arrêté 3.339 du 12 novembre 1930, qui constitue, comme nous l'avons dit le « Code de la Propriété » en Syrie, une dernière disposition réglementaire est intervenue le 23 septembre 1930 sous le n° 3290 portant réglementation des sociétés de Crédit foncier, disposition elle-même complétée par *l'arrêté* 3298 du 7 octobre 1930.

Ces derniers arrêtés sont d'ailleurs destinés, moins à permettre la réalisation de prêts fonciers, déjà prévus par la législation antérieure, qu'à réglementer, conformément au mouvement qui s'était développé en France pendant la même période,

l'émission d'obligations des Sociétés Foncières, dans un but de protection des porteurs de ces obligations.

Cet arrêté précise, par ailleurs, certaines règles de sûreté auxquelles doivent se conformer les établissements prêteurs, et institue une procédure plus souple d'exécution des gages et de séquestre, en cas de retard du débiteur.

Arrêté 3290 du 23 septembre 1930

Voici, brièvement analysées, les principales dispositions de l'arrêté 3290 :

1° *Autorisation de fonctionnement des Sociétés de Crédit Foncier.* L'autorisation à laquelle est soumis le fonctionnement en Syrie, de Sociétés de Crédit Foncier est donnée par lettre du Haut-Commissaire. Elle peut être accordée tant aux sociétés de prêteurs qu'à des sociétés d'emprunteurs. Les autorisations accordées antérieurement à l'arrêté précité sont maintenues sans autre formalité.

2° *Conditions de publicité des opérations.*

« Toute Société de Crédit Foncier autorisée et ayant son siège social dans les Etats sous Mandat doit diviser son activité en exercices financiers de 12 mois au plus. Ses comptes doivent être présentés annuellement à une assemblée des associés, se réunissant, au plus tard, 5 mois après la clôture de chaque exercice. La Société doit, au plus tard, quinze jours avant cette assemblée, communiquer à tout associé qui en fait la demande tant en son siège social qu'en toutes ses agences, une notice contenant :

a) Un bilan, un compte d'exploitation et un compte de profit et pertes détaillés.

b) Le texte des résolutions à soumettre à l'assemblée.

c) L'indication du montant des prêts fonciers en cours (en distinguant les prêts sur immeubles urbains des prêts sur immeubles ruraux) des réalisations et remboursements (anticipés ou non) de l'exercice, du taux moyen réel net des prêts réalisés au cours de l'exercice, des annuités ou semestrialités

arriérées, des immeubles acquis par expropriation, des prêts consentis aux personnes morales de droit public, des prêts ou réescomptes consentis aux établissements de crédit agricole et de crédit foncier agricole. Ces diverses indications doivent se rapporter, tant au mouvement des opérations effectuées pendant l'exercice, qu'aux soldes en cours en fin d'exercice (art. 25).

Toute société autorisée, pratiquant les opérations de crédit foncier sur le territoire des États sous Mandat et y ayant émis des obligations, doit communiquer à tout obligataire qui en fait la demande, tant au Siège social qu'en toutes ses agences, une notice contenant les indications et renseignements énumérés à l'article précédent, et cela, au plus tard, six mois après la clôture de l'exercice financier auquel se rapportent ces renseignements (art. 26).

Les associés ou obligataires peuvent prendre ou faire prendre copie des notices visées aux art. 25 et 26. Les directeurs des sociétés en cause ou de leurs agences, ne pourront refuser de certifier que ces copies sont conformes aux originaux émanant du siège social (art. 27).

3^o *Emission d'obligations.* Pour se procurer les fonds nécessaires à leurs opérations, les Sociétés de Crédit Foncier ont le droit d'émettre, sur le territoire des États sous Mandat, des obligations. Comme dans la législation française un chiffre minimum est fixé pour le montant nominal des actions, qui est de 20 livres libano-syriennes.

L'arrêté prévoit que les fonds des mineurs, des incapables, des établissements autorisés et des établissements d'utilité publique, pourront être utilisés pour l'achat de telles obligations. Celles-ci peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, et ne peuvent être émises pour une durée supérieure à 30 années. Elles sont munies de coupons d'intérêts semestriels et le service des intérêts et l'amortissement doit s'effectuer par le système de l'annuité constante unique.

Conformément à la législation ottomane le rembourse-

ment anticipé est possible, avec la restriction toutefois de stipulation contraire lors de l'émission. Le chiffre maximum des obligations ne peut dépasser le montant des prêts en cours comprenant, en dehors des prêts consentis à des personnes privées, ceux réalisés en faveur des personnes morales du droit public ainsi que les prêts ou ouvertures de crédit, consentis à des établissements de Crédit agricole ou de Crédit foncier Agricole :

4° Emploi des fonds d'emprunt des Sociétés de Crédit Foncier.

Les fonds que les Sociétés de Crédit Foncier autorisées se seront procurées par émission d'obligations dans les États sous Mandat, ne peuvent être employés qu'aux opérations énumérées ci-après :

A. Prêts hypothécaires à long ou à court terme, avec ou sans amortissement, sur immeubles urbains ou ruraux. Ces prêts sont soumis, en outre, aux conditions suivantes :

a) Ils doivent être réalisés sur première hypothèque. Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts. Dans ce cas la Société est tenue de conserver entre ses mains une valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

b) Ne pas excéder la moitié de la valeur de la propriété.

c) La durée des prêts en représentation desquels les obligations sont émises ne peuvent excéder 30 ans. Le remboursement s'effectue obligatoirement par annuités ou semestrialités constantes.

d) L'annuité comprend exclusivement : 1° l'intérêt stipulé qui ne peut dépasser de plus de 3,50 % le taux d'intérêt réel des obligations émises¹ ; 2° la somme affectée à l'amortissement.

1. Le calcul du taux réel des obligations s'établit en tenant compte uniquement : 1° du taux nominal ; 2° de la différence entre le cours d'émission et le prix de remboursement prévu ; 3° de l'amortissement de cette différence.

B. Prêts aux personnes morales du droit public.

C. Prêts ou ouvertures de crédit aux établissements de Crédit agricole et aux établissements de Crédit foncier agricole. Ces derniers prêts sont soumis aux conditions suivantes :

a) Ils doivent être consentis en représentation d'opérations effectuées directement par ces établissements avec leur clientèle.

b) Ils doivent obligatoirement entraîner le transfert à la Société de Crédit foncier des gages ou garanties stipulés primitivement au bénéfice de l'établissement de Crédit agricole ou de Crédit foncier agricole.

5° Dispositions spéciales en faveur des établissements de Crédit Foncier en ce qui concerne l'exécution des gages et le sequestre en cas de retard des débiteurs.

Toutes les législations ont dû admettre en faveur des Sociétés de Crédit Foncier certaines dérogations au droit commun en ce qui concerne l'exécution des gages.

Dans la législation française les privilèges du Crédit Foncier s'étendent à la sûreté même des prêts et au recouvrement de ceux-ci.

Avec le régime de l'immatriculation les privilèges relatifs à la sûreté (purge et dispense du renouvellement décennal des inscriptions) deviennent inutiles. Les privilèges accordés aux Sociétés ont donc uniquement trait au recouvrement des prêts. Ces privilèges sont les suivants :

a) Suppression du délai de grâce.

b) Insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition.

c) Disposition qui fait courir de plein droit les intérêts des annuités non payées à l'échéance.

d) Faculté de sequestre et privilège sur le revenu.

En cas de retard du débiteur, la société peut se faire mettre en possession des immeubles hypothéqués, aux frais et risques du débiteur en retard.

« Cette prise de possession a lieu en vertu d'une ordonnance

rendue sur requête, par le Président du tribunal civil et huit jours après la signification au débiteur faite au domicile élu pour l'exécution de la convention, ou, en l'absence de convention spéciale, au siège du Bureau des Services Fonciers dont dépend la circonscription foncière de l'immeuble » (art. 18).

« Pendant la durée de ce séquestre, la Société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique, par privilège, à l'acquittement des termes échus d'annuités, intérêts de retard et frais exposés. Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labours et de semences et aux droits du Trésor pour le recouvrement des impôts grevant l'immeuble » (art. 19).

« En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le Tribunal comme en matière sommaire » (art. 20).

e) Privilège relatif à l'élection de domicile, qui peut. être faite soit au lieu convenu pour le paiement, soit, au Siège Social de la Société, soit au Bureau Foncier du ressort de l'immeuble hypothéqué.

f) Simplification du mode d'expropriation.

« Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit. La Société peut, sous réserve des dispositions des articles suivants, procéder à la vente des biens hypothéqués, dans les formes et aux conditions fixées par les dispositions de droit commun, au cas de non paiement d'une annuité ou semestrialité, ou, lorsque par suite de détérioration de l'immeuble, ou pour toute autre cause indiquée au contrat, le capital intégral est devenu exigible » (art. 13).

« Si la vente par expropriation d'un immeuble hypothéqué au profit d'une Société de Crédit Foncier est requise par un autre créancier hypothécaire, la vente ne peut avoir lieu qu'après notification dans la huitaine à la Société de Crédit Foncier de la requête aux fins de vente. Celle-ci peut, après un simple acte signifié, dans le délai de huit jours, au fonctionnaire saisi de la requête, se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant.

« En cas de négligence de la Société, il est procédé à la vente à la requête du créancier poursuivant (art. 15).

« Dans tous les cas, l'acquéreur est tenu, dans la huitaine de l'adjudication, d'acquitter dans la caisse de la Société, le montant des annuités, ainsi que toutes les sommes qui pourraient lui être dues, nonobstant toute opposition ou contestation des créanciers de l'emprunteur, sauf, néanmoins, leur action en répétition si la Société avait été indûment payée à leur préjudice » (art. 16).

« Si la vente s'opère par lots, chacun des acquéreurs n'est tenu hypothécairement vis-à-vis de la Société que jusqu'à concurrence de son prix » (art. 17).

7^o Dispositions fiscales de l'arrêté 3290.

« Les contrats de prêt, réalisés par les Sociétés de Crédit Foncier autorisées, ainsi que le procès-verbal de déclaration ou de demande d'inscription, sont assujettis au droit de timbre. Ce droit est perçu une seule fois, quel que soit le nombre d'exemplaires du contrat, du procès-verbal ou de la déclaration.

« Les inscriptions au registre foncier y afférentes sont exonérées du paiement des taxes et droits de mutation et d'inscription ; elles sont toutefois assujetties au paiement d'un droit proportionnel de 1/4 pour mille du montant de l'hypothèque » (art. 21).

Section II

L'activité des Etablissements de Crédit Foncier dans les Etats sous Mandat.

Les premières années, en Syrie, des établissements bancaires français, furent surtout une période d'attente et d'étude des possibilités de réalisation des diverses opérations de crédit.

Ces établissements s'attachèrent d'abord à n'investir leurs

capitaux que dans des travaux d'intérêt général, effectués sous le couvert des villes et des États, ou encore, dans des entreprises dont ils s'assuraient le contrôle, ou, enfin, dans des filiales d'importantes sociétés européennes présentant le maximum de sécurité.

Les États et les Municipalités n'hésitèrent pas, d'ailleurs, pour réaliser des aménagements urbains ou entreprendre la construction de travaux d'intérêt public, à emprunter eux-mêmes, et à affecter le revenu de certains impôts à la garantie du remboursement des prêts qui leur étaient consentis.

D'autre part, les particuliers syriens et libanais et les banquiers locaux, avertis par leur expérience commerciale et désireux de développer leurs affaires, se prêtèrent les premiers aux règles admises par les établissements de crédit et ne tardèrent pas à se faire ouvrir des comptes de dépôts et à effectuer, les opérations courantes de banque et d'escompte par leur intermédiaire.

L'intervention des banques s'est également fait sentir pour pousser les initiatives, provoquer des études, et, le moment venu, participer aux réalisations ayant pour but de contribuer à la mise en valeur des Pays sous Mandat.

Les deux principaux établissements français établis en Syrie et qui y ont joué le rôle d'initiateur du développement de l'activité économique sont :

La Banque de Syrie et du Grand Liban, créée en 1919 et qui a repris, comme nous l'avons dit précédemment, les anciens sièges de la Banque Ottomane. Investie du privilège de l'émission des billets de banque elle était appelée à jouer le rôle de banque centrale et de régulatrice du crédit. Comme tout institut d'émission elle est également la Banque obligatoire de toutes les Administrations Publiques.

Le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie qui a joué dans les États sous Mandat, le rôle de sa société-mère, le Crédit Foncier de France dans la Métropole.

Indépendamment des travaux d'intérêt général financés par ces deux sociétés, et de la collaboration apportée par elles aux

États et aux Banques Agricoles, le dernier de ces établissements, a, dès son installation à Beyrouth, en 1921, commencé à étudier les possibilités de réalisation des prêts hypothécaires. Le Service d'Inspection des Gages avait commencé à fonctionner à la fin de la même année, mais l'état des propriétés et de la législation ne permettait pas encore, à cette époque, la réalisation d'opérations de cette nature, avec les garanties exigées par les statuts de cet établissement. L'arrêté 1329 du 20 mars 1922 avait bien réorganisé le régime hypothécaire, mais l'état de conservation des registres du Deftér Khané, l'absence de cadastre exigeaient la plus grande prudence.

Dès 1920, un accord était intervenu entre le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie et le Crédit Foncier de Syrie, par lequel le premier établissement assurait au second le concours de capitaux mis à sa disposition par la Caisse Hypothécaire d'Égypte et le Crédit Foncier d'Orient pour être utilisés en opérations hypothécaires, conformément aux statuts de ces deux sociétés. Une somme s'élevant à cinquante millions, amortissable en 63 années, fut ainsi confiée au Crédit Foncier d'Algérie. En 1925, les fonds employés dans un but conforme à leur destination atteignaient le chiffre de quarante-huit millions de francs.

Cependant l'instabilité du franc, à la valeur duquel se trouvait liée la monnaie syrienne, pendant la période comprise entre 1924 et 1926, amena une perturbation profonde dans les tractations commerciales et financières de la Syrie et du Liban. L'usage s'établit, que les autorités durent reconnaître et consacrer, de traiter les marchés en monnaies étrangères : dollars, livres sterling ou livres égyptiennes, et de se servir de la livre turque d'or comme monnaie de compte. Ces troubles monétaires rendaient particulièrement délicates et aléatoires les opérations de banque, et spécialement celles de crédit foncier. Les opérations hypothécaires durent être complètement arrêtées durant cette période. Elles furent reprises, dès la loi française de stabilisation du 25 juin 1928, qu'elles précé-

dèrent, d'ailleurs, de quelques mois, aussitôt la stabilisation de fait de la monnaie métropolitaine et n'ont cessé de se développer depuis, avec un rythme très accentué.

A la suite de la décision prise le 25 février par l'Assemblée Générale Extraordinaire de ses Actionnaires, un décret en date du 17 avril 1929 a étendu le privilège du Crédit Foncier de France aux États du Levant sous Mandat. En vue de donner effet à la faculté qui lui a été accordée, cet établissement a conclu un accord avec le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, organisant en Syrie un régime de prêts en participation, analogue au contrat du même genre unissant ces deux sociétés en Afrique du Nord.

En vertu de cette convention, le Crédit Foncier d'Algérie continue à réaliser, dans les États sous Mandat, les opérations hypothécaires et les prêts aux États, communes, villes et établissements publics, comme il le faisait précédemment. Il propose à l'agrément du Crédit Foncier de France celles de ces opérations susceptibles d'être réalisées par ce dernier établissement, conformément à la législation qui régit ses opérations.

Au 31 décembre 1931 le total des prêts réalisé, depuis l'origine, par le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, dans les États sous Mandat, en faveur des particuliers seulement, s'élevait à un chiffre voisin de 55 millions de francs. Au cours de l'année 1932 les prêts en participation avec le Crédit Foncier de France ont continué à se développer, atteignant 3 millions de francs pour les six premiers mois de l'année.

Si nous passons, maintenant, brièvement en revue l'œuvre de la Puissance Mandataire en matière de législation foncière et de développement du Crédit agricole et foncier, nous voyons qu'ont été constitués en Syrie et au Liban :

1° Un procédé de détermination matérielle et juridique des propriétés, qui a donné toute la sécurité désirable, tant aux propriétaires qu'aux prêteurs éventuels.

2° Un procédé de conservation des droits sur la terre et d'enregistrement des modifications de ceux-ci.

3^o Des Banques de Crédit Agricole qui, à l'aide des procédés les plus divers (prêts hypothécaires, avances de semences, organisation de la petite propriété, colonisation des terres incultes), s'efforcent d'apporter le concours le plus judicieux et le plus complet à la production nationale.

4^o Une organisation de Crédit privé et public. Crédit privé, qui permet aux particuliers de bénéficier des avances, sous toutes leurs formes, consenties par les établissements de Banque et particulièrement par une Société de Crédit Foncier analogue à celle agissant dans la Métropole et dont l'action régulatrice s'étend, tant en ce qui concerne la fixation du taux des prêts qu'en ce qui concerne la fixation de la valeur des terres ; crédit public, qui permet aux collectivités de bénéficier d'avances autorisant l'entreprise de grands travaux d'intérêt général, dont la réalisation bénéficie à l'ensemble de la population des Territoires du Levant sous Mandat Français.

CONCLUSION

CONCLUSION

L'œuvre qui attendait la Puissance Mandataire en Syrie et au Liban, lors de l'attribution du Mandat se résume, à notre sens, dans la proposition suivante :

Les États du Levant sous Mandat Français, étaient, avant la guerre, sous l'autorité et la dépendance de l'Empire Ottoman ; ils constituaient de simples provinces de cette vaste entité, dont ils participaient à l'existence, tant politique qu'économique.

Devenus, en quelque sorte indépendants, constituant, à leur tour, sous la seule réserve des droits et des devoirs de la Puissance Mandataire une entité économique propre, ces États se devaient — et il appartenait au Mandataire de les diriger et de les conduire dans cette voie — de se constituer une vie politique, économique et sociale qui leur fut particulière.

Leur activité, leur commerce, ne se noyaient plus désormais avec ceux des autres provinces d'un même État. Ils apparaissaient, maintenant, aux regards des autres Nations tels que la nature, leur histoire et leur économie propre les avaient créés, avec leurs avantages naturels et aussi avec leurs infériorités.

En instituant le principe de l'État sous Mandat, dans son pacte de 1922, la Société des Nations avait spécifié que « les communautés qui appartenaient autrefois à l'Empire ottoman avaient atteint un degré de développement tel que leur existence comme nation indépendante pouvait être reconnue provisoirement, à la condition que les conseils et l'aide d'un mandataire guidassent leur administration jusqu'au moment où elles seraient capables de se conduire seules ».

L'inconvénient résultant de cette promesse de liberté consistait dans l'incertitude de l'époque à laquelle elle pourrait être réalisée. Le résultat de cette incertitude a été le développement, dans certains milieux syriens, d'un mouvement réclamant l'indépendance des États sous Mandat, et l'élaboration d'un traité conclu, sur un pied de plus ou moins grande égalité, entre la France et la Syrie, à laquelle serait reconnue sa pleine autonomie.

La Puissance Mandataire est d'ailleurs elle-même largement entrée dans cette voie, puisque, dès 1926, avait été votée la constitution de la République Libanaise, et, en 1930, avait été promulgué par le Haut-Commissaire le Statut Organique des États du Levant sous Mandat Français.

« Le Statut Organique des États sous Mandat », selon les déclarations de M. Ponsot devant la Commission des Mandats, le 27 juin 1930, « était destiné à constituer la base de l'évolution future du Mandat ».

« Cette évolution, qui ne peut se poursuivre que par voie d'accord entre le Mandataire et des autorités syriennes responsables, constitue, conformément aux dispositions du statut, » ajoutait le Haut-Commissaire, « une collaboration particulièrement active de ces autorités à l'œuvre du Mandataire et la rapidité de l'évolution dépendra du caractère et de l'étendue de cette collaboration ».

Il serait prématuré de porter un jugement sur des événements aussi récents que ceux qui nous occupent. Il faut reconnaître, toutefois, que l'évolution des États sous Mandat n'a pas été aussi rapide qu'elle aurait pu être, à certains moments, envisagée. L'État de Syrie, après la promulgation même de son statut, ne s'est pas révélé préparé à la vie politique telle qu'elle est conçue dans les États modernes. La République libanaise, elle-même, après une existence politique assez ordonnée, a succombé tout récemment au désordre administratif et financier.

Notons, par contre, que le Djebel Druze, après une lutte ouverte contre la Puissance Mandataire — dont il faut recher

cher l'origine proche dans une modernisation trop hâtive d'un régime féodal jaloux de ses prérogatives, mais aussi la source lointaine, en dehors de ses frontières — collabore loyalement avec le Mandataire depuis sa soumission, et que le Gouvernement de Lattaquié, sous l'autorité plus immédiate de l'action française, n'a pas connu les soubresauts politiques de ses voisins.

Ainsi, à notre sens, la Syrie et le Liban n'ont point, en 1932, atteint la pleine maturité politique.

Ont-ils atteint la maturité économique ?

Envisager ce problème dans son ensemble dépasserait le cadre de cette étude.

En ce qui concerne le régime foncier, il nous est possible de résumer maintenant l'œuvre qui a été accomplie et le développement dont elle fait actuellement l'objet :

La confection du cadastre se poursuit dans l'ensemble des Territoires sous Mandat, et son achèvement, pour lequel il avait été prévu à l'origine plus de vingt années, serait, à l'heure actuelle, presque terminé, si les difficultés budgétaires de ces dernières années n'en avaient ralenti le rythme.

L'immatriculation des propriétés suit d'aussi près que possible cette première opération préalable, pour laquelle les procédés techniques employés ont été les plus modernes et les plus rapides actuellement connus.

Les travaux d'amélioration agricole, du régime des eaux, de l'irrigation, de l'assainissement des campagnes et des villes, ont été étudiés et entrepris en même temps que les travaux précédents.

L'implantation de la main-d'œuvre agricole, qui manque pour mettre en culture le territoire syrien, a été effectuée avec l'aide de réfugiés chassés, par des régimes d'oppression, des pays voisins.

Les travaux de remembrement de la propriété, pour permettre son exploitation rationnelle, ont été effectués.

Des jardins d'essai, des laboratoires, des écoles agricoles ont

été créés ; des semences choisies et sélectionnées ont été importées, pour améliorer la production agricole.

De nombreux travaux d'utilité publique ont été partout poursuivis.

Ainsi la France a travaillé pour la Syrie ; tous les matériaux nécessaires pour permettre la mise en œuvre des richesses des territoires syriens et libanais ont été apportés par elle.

Cette mise en œuvre ne fait toutefois que commencer. Nous croyons qu'au point de vue foncier, notamment, elle comporte d'autres étapes :

1^o *Après l'établissement du régime foncier, son perfectionnement.* Le problème de la réforme foncière, qui a préoccupé les Gouvernements depuis l'origine des sociétés, a donné lieu à des expériences toutes récentes dans plusieurs États de l'Europe Centrale et Orientale ; celles-ci n'ont pas été concluantes.

Cependant, deux obstacles s'opposent encore à l'heure actuelle au développement agricole de la Syrie : la trop grande propriété, d'une part, la trop petite, de l'autre. Ne généralisons pas, mais schématisons.

D'une façon générale, dans l'État de Syrie, les terres appartenant à certains propriétaires se comptent, non en hectares, mais par le nombre de villages qu'elles comportent ou d'après le nombre d'heures que l'on met à les parcourir à cheval. L'intérêt que ces terres présentent pour leurs possesseurs dépend moins de leur rendement au point de vue agricole, que de l'importance des prêts qu'ils consentent aux fellahs et de l'intérêt élevé que ceux-ci leur rapportent.

Au Liban, au contraire, sauf dans les grandes plaines comme la Békaa, nous avons vu que le morcellement de la propriété aboutit à un résultat identique au précédent : l'impossibilité de la culture, par suite de l'exiguité des parcelles.

Cet état de choses empêche aussi le développement des moyens de crédit en faveur de ceux qui n'en ont plus besoin : les cultivateurs, pour leur récolte.

La réforme agraire consisterait, dans les États sous Mandat, à démembrer les premières terres, et à remembrer les secondes. C'est une œuvre très difficile et très délicate. Il importe de respecter les droits légitimement acquis, il importe également de ne pas laisser passer l'intérêt privé avant l'intérêt général. Nous pensons qu'il importe également de ne pas léser l'un au profit de l'autre sans une juste indemnisation. C'est dans cette voie, nous l'avons vu, que s'est engagé le gouvernement de Lattaquié en rachetant à leurs propriétaires certains grands domaines et en les concédant sous forme de lots à des petits propriétaires.

2° Après le développement de la production, perfectionnement de l'économie agricole.

La crise qui vient de s'étendre et qui pèse actuellement sur le monde, a démontré que la production, tant nationale qu'internationale, ne doit pas s'appliquer à un nombre limité de produits, indépendamment des autres, et sans aucune considération de contingence d'aucune sorte.

Il nous apparaît que le développement économique général d'un pays, doit s'effectuer harmonieusement dans les diverses branches de sa production : agricole, industrielle, commerciale, et aussi, dans chacune de ces branches, en accordant à chaque source de richesse, non seulement la valeur relative et l'importance qu'elle possède aujourd'hui, mais encore celle qu'elle peut être susceptible d'acquérir demain.

Ayant examiné ce qu'a été le sol de la Syrie et du Liban autrefois, ce qu'il est aujourd'hui, nous ne pouvons prétendre prédire ce qu'il sera demain. Ce que nous savons c'est qu'en Afrique du Nord, en Indochine, à Madagascar, une évolution favorable au développement de leurs civilisations a été possible aux nationalités autochtones à côté et à l'aide de la puissance française.

Avec la compréhension que possèdent les peuples du Levant de leurs intérêts, avec l'aide d'une civilisation ancienne, avec

les progrès que la Puissance Mandataire leur apporte, avec la certitude de la part de ceux-ci que la France possède elle-même en Orient des intérêts matériels et moraux considérables, il nous semble qu'une collaboration, quelle que soit la forme politique qu'elle revête dans l'avenir, ne puisse qu'être favorable à l'un et à l'autre peuple.

Vu : le Doyen,
BERTHÉLEMY.

Vu le Président,
Ed. ALLIX.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
S. CHARLÉTY.

ANNEXES

ANNEXE I

TABLEAU DE L'ŒUVRE LÉGISLATIVE DE LA PUISSANCE MANDATAIRE EN MATIÈRE FONCIÈRE

I. LÉGISLATION IMMOBILIÈRE

N° des arrêtés	Dates	Objet	Références dans le texte
615	21 janvier 1921	Relatif au paiement des dettes et des créances (art. 15).	117
797	31 mars 1921	Autorisant l'annulation des ventes d'immeubles consenties entre le 1 ^{er} juillet 1915 et le 18 octobre 1918.	117
824	13 mai 1921	Fixant l'organisation des services du Haut-Commissariat (art. II).	119
951	9 juillet 1921	Précisant les attributions du Conseiller pour les Questions Immobilières.	120
961 bis	18 juillet 1921	Fixant les attributions des Services Fonciers du Haut-Commissariat.	120
1262	16 février 1922	Relatif à la procédure d'annulation des ventes.	117
1329	20 mars 1922	Portant modification au décret-loi du 25 février 1328 H. et réorganisant le régime hypothécaire.	130-131-233
1767	29 décembre 1922	Supprimant les Services Fonciers du Haut-Commissariat.	128
3009	30 décembre 1924	Modifiant l'arrêté 1329.	130
171	10 mars 1926	Interdisant le partage périodique des terres.	174
186	15 mars 1926	Sur le recensement et la délimitation des biens immeubles.	132-134-279
187	15 mars 1926	Fixant les détails d'application de l'arrêté précédent.	132-134-279
188	15 mars 1926	Sur l'institution du Registre Foncier des immeubles.	132-139-279
189	15 mars 1926	Fixant les détails d'application de l'arrêté précédent.	132-139-279
217	29 mars 1926	Instituant le Contrôle Général des Services Fonciers.	134-279

N° des arrêtés	Dates	Objet	Références dans le texte
512	15 septemb. 1926	Ayant pour but d'accélérer la procédure de recensement et de délimitation des immeubles.	138-279
513	15 septemb. 1926	Ayant pour but de donner force probante aux plans cadastraux.	280
952	8 avril 1927	Complétant l'arrêté 512.	138-280
1960	26 mai 1928	Déterminant la procédure à suivre dans les litiges intervenant entre les tribus nomades et la population sédentaire.	64
2103	6 septembre 1928	Complétant l'arrêté 186.	280
2190	2 novembre 1928	Ayant pour but de donner force de chose jugée aux décisions définitives des Commissions de Recensement et de Délimitation.	280
2570	16 mai 1929	Étendant l'arrêté 1329 au Territoire de l'Ancien Gouvernement Autonome du Mont Liban.	246
2570	24 mai 1929	Instituant une procédure de délimitation et de bordage des immeubles situés dans les régions où le Registre Foncier n'est pas encore en vigueur.	144-163
2615	15 juin 1929	Réglementant la promesse de vente.	155
3290	23 septemb. 1930	Portant réglementation des Sociétés de Crédit foncier.	280-281
3298	7 octobre 1930	Complétant les dispositions de l'arrêté précédent.	280
3339	12 novembre 1930	Réglementant la propriété foncière et les droits réels immobiliers.	145
57 L.R. 18 juin 1931		Complétant l'arrêté 3339 en étendant aux immeubles amiriés les règles applicables aux immeubles mulks en ce qui concerne la vente, la donation et le droit de préemption.	160-161

II. POSSESSION DES IMMEUBLES PAR LES PERSONNES MORALES

2192	21 septemb. 1923	Appliquant la loi ottomane du 16 février 1328 H. en ce qui concerne la possession des biens immeubles par les personnes morales.	183
2547	7 juillet 1924	Sur l'acquisition et la possession des biens immeubles par les personnes morales.	183
307 S.	23 novembre 1925	Complétant les dispositions de l'arrêté 2192.	183
2984	8 décembre 1924	Prorogeant les dispositions de l'arrêté 2192.	183
3243	7 août 1930	Complétant l'arrêté 2547.	183-184

III. LES WAKFS

N° des arrêtés	Dates	Objet	Références dans le texte
753	2 mars 1921	Organisant le Contrôle Général des Wakfs.	186-201
78	29 janvier 1926	Instituant une Commission Inter-Etats pour déterminer une procédure permettant de régler les litiges pendants entre les wakfs et les Etats et les Municipalités.	190
79	29 janvier 1926	Autorisant les contrats de location des immeubles wakfs.	188
80	29 janvier 1926	Sur l'istidbal des immeubles wakfs.	188
81	29 janvier 1926	Sur les opérations de partage des wakfs zorieh.	189
82	29 janvier 1926	Interdisant aux tribunaux de recevoir le témoignage d'une foule.	189
87	30 janvier 1926	Assujettissant les immeubles wakfs à l'inscription foncière.	190
167	4 mars 1926	Instituant une procédure de réglementation des litiges relatifs aux wakfs et les conditions de rachat des rentes perpétuelles.	190
495 bis	7 septemb. 1926	Assurant la gestion provisoire des immeubles wakfs.	190
3339	12 novembre 1930	Réglementant la propriété foncière et les droits réels immobiliers (titre VI, art. 174 à 203).	195-202
156 I.	15 décembre 1931	Portant application de la décision n° 3 du Conseil Supérieur des Wakfs, réglementant l'istidbal des immeubles wakfs.	195
157 J.	16 décembre 1931	Portant application de la décision n° 10 du Conseil Supérieur des Wakfs réorganisant le contrôle et l'administration des wakfs musulmans.	192

IV. LE DOMAINE

1378	20 avril 1922	Relatif à la vente des biens domaniaux.	207
2000	23 juin 1923	Décidant de la création d'une Inspection Fédérale des Domaines.	207
144 S.	10 juin 1925	Relatif au Domaine Public des Etats du Grand Liban et des Alaouites.	207-219
299 S.	6 novembre 1925	Etendant à l'ensemble des Territoires sous Mandat les dispositions de l'arrêté 144 S.	207
275	5 mai 1926	Relatif au Domaine privé de l'Etat.	195-208
320	26 mai 1926	Relatif à la conservation et à l'utilisation des eaux du Domaine Public.	219
873	15 mars 1927	Relatif à la gestion et à l'aliénation du Domaine privé immobilier de l'Etat.	210

V. LE RÉGIME DES CONCESSIONS

N° des arrêtés	Dates	Objet	Référence dans le texte
1016	23 novembre 1921	Créant un service des Etudes Minières au Haut-Commissariat.	216
2856	16 septemb. 1924	Portant institution d'un régime minier dans les Etats du Levant sous Mandat.	215-216
2862	17 septemb. 1924	Rattachant les questions minières au Service des Travaux Publics du Haut-Commissariat.	216
176	12 mars 1926	Portant modification de l'arrêté 2856.	215-216
177	12 mars 1926	Fixant le texte du Cahier des charges-type des concessions minières.	216
178	12 mars 1926	Réglementant l'ouverture des carrières.	217
179	12 mars 1926	Portant organisation du Service des Mines au Haut-Commissariat.	216
192	17 mars 1926	Attribuant au chef du Service des Mines, commun aux Etats sous Mandat, la direction du Bureau des Mines au Haut-Commissariat.	216
3 L.R. 14 janvier 1932		Divisant en arrondissements minéralogiques le Territoire des Etats sous Mandat.	216

VI. RÉGIME DES EAUX

320	26 mai 1926	Réglementant la conservation et l'utilisation des eaux du Domaine public.	219
38 L.R. 12 avril 1932		Etendant aux travaux d'adduction de pétrole le bénéfice de certaines dispositions de l'arrêté 320.	220

VII. RÉGIME HYPOTHÉCAIRE

1329	20 mars 1922	Portant modification du décret-loi du 25 février 1328 H. et réorganisant le régime hypothécaire	233-278
2190	2 novembre 1928	Donnant force de chose jugée aux décisions définitives des Commissions de Recensement et de Délimitation.	280
2570	16 mai 1929	Etendant les dispositions de l'arrêté 1329 sur le régime hypothécaire à l'ex-Territoire Autonome du Mont Liban.	246
3290	23 sept. 1930	Portant réglementation des Sociétés de Crédit Foncier.	280-281
3298	7 octobre 1930	Complétant les dispositions de l'arrêté précédent.	280
3339	12 novembre 1930	Réglementant la propriété foncière et les droits réels immobiliers.	247-280

ANNEXE II

TABLEAU DE LA CLASSIFICATION ACTUELLE DES TERRES EN SYRIE

(Arrêté 3339)

I. Immeubles Mulks	Ce sont les immeubles situés à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties et susceptibles de pleine propriété.
II. Immeubles Amiriés.	Ce sont les immeubles dont la nue-propriété appartient à l'Etat, et dont la jouissance est concédée à des personnes privées.
III. Immeubles Métroukés Murefekés.	Ce sont des immeubles qui appartient à l'Etat mais qui font l'objet d'un droit d'usage en faveur d'une collectivité.
IV. Immeubles Métroukés Mémiehs.	Ces immeubles constituent le Domaine public des Etats et des Municipalités.
V. Immeubles libres ou Khaliya mubah ou terres mortes.	Ce sont des terres amiriés n'ayant été ni reconnues ni délimitées et sur lesquelles le premier occupant acquiert un droit de préférence avec l'autorisation de l'Etat.

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES, REVUES ET PÉRIODIQUES

ACHARD. — *Etudes sur la Syrie et la Cilicie*. Délégation du Haut-Commissariat de la République Française en Syrie et au Liban, Paris, 1922.

ALLIX (Edgard). — *Traité élémentaire de science des finances et de législation financière française*, Rousseau et Co, Paris, 1931.

AMAR (Émile). — *L'organisation de la propriété foncière au Maroc*, Paul Geuthner, Paris, 1913.

BANQUE DE SYRIE ET DU LIBAN. — *Dix ans de Mandat : l'Œuvre Française en Syrie et au Liban*, Paris, 1931.

BEAUPLAN (Robert de). — *Où va la Syrie ?*, Taillandier, Paris, 1929.

BORDEAUX (Louis). — *Les nouvelles législations immobilières et hypothécaires*, Dalloz, Paris, 1918.

BOUDILLON (A.). — *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, rapport présenté à M. le Ministre des Colonies, Larose, Paris, 1915.

Bulletin mensuel du Comité de l'Asie Française.

Bulletin de l'Union Economique en Syrie.

CARLE (G.). — *L'hydraulique agricole et industrielle en Syrie*, (Société des éditions géographiques, maritimes et coloniales, Paris, 1923.

CHAOUÏ. — *Le Régime foncier en Syrie*, thèse, Aix-en-Provence, 1928.

COLIN ET CAPITANT. — *Cours élémentaire de Droit civil français*, Dalloz, Paris, 1924, 3 vol.

CRÉDIT FONCIER D'ALGÉRIE ET DE TUNISIE. — *Répertoire économique et financier de la Syrie et du Liban*, Paris, 1932.

CUINET (Vittal). — *Syrie, Liban et Palestine*, Ernest Leroux, Paris, 1896.

- DARESTE (P.). — *Traité de Droit colonial, Recueil de législation coloniale*, Paris, 1931.
- DESJARDIN. — *Le problème syrien au point de vue économique*, thèse, Lille, Imprimerie Duriez-Bataille, 1928.
- DURAFFOURD. — *Les réformes foncières et du cadastre introduites dans les Pays du Levant sous Mandat Français*. Association française pour l'avancement des sciences. Congrès du Havre, 25-30 juillet 1929, Paris, 1930.
- *Le calcul des triangulations dans un système de projection étendue et l'établissement de la triangulation de la ville de Beyrouth en vue de l'exécution de son cadastre*, Congrès du Havre, Paris, 1929.
- FRANÇOIS (G.) et MARIOL (H.). — *Législation coloniale*, Larose, Paris, 1928.
- GIRAULT (Arthur). — *Principes de colonisation et de législation coloniale*. Librairie Sirey, Paris, 5 vol.
- GONTAUT BIRON (Comte R. de.). — *Comment la France s'est installée en Syrie 1918-1919* Plon, Paris, 1922.
- *Sur les routes de Syrie après neuf ans de Mandat*, Plon, Paris, 1928.
- GOULVEN (J.). — *Traité d'économie et de législation marocaines*, Marcel Rivière, Paris, 1921, 2 vol.
- HUVELIN (Paul). — *Que vaut la Syrie ?* Congrès français de la Syrie, janvier 1919, Librairie Champion, Paris, 1919.
- JOSSEAU. — *Traité de crédit foncier*, Imprimerie et Librairie générale de Jurisprudence, Paris, 1885, 2 vol.
- JULIEN (G.). — *Le devoir de la France en Syrie : quelques mots de géographie et d'histoire*, Société de Géographie, Paris, 1926.
- LAMMENS (H.). — *La Syrie, Précis Historique*, Imprimerie Catholique, Beyrouth, 1921, 2 vol.
- LARCHER (Émile). — *Traité élémentaire de législation algérienne*, Rousseau et Co, Paris, 1923.
- LESCURE (P.). — *Du double régime foncier de la Tunisie*, Librairie Borrel, Tunis, 1900.
- MAESTRACCI (Commandant). — *La Syrie contemporaine*, Librairie Lavauzelle, Paris, 1930.
- MAUNIER (René). — *Mélanges de sociologie Nord-Africaine*, Paris, Librairie, Félix-Alcan, 1930.
- *Droit et Economie politique*, Thèse, Giard et Brière, Paris, 1910.

- MEGGLÉ (Armand). — *Terres françaises : la Syrie*, Société Française d'Éditions Paris, 1931.
- MASPERO. — *Histoire ancienne des Peuples d'Orient*, Paris, Hachette, 16^e édit.
- MOUNAYER (Nassib). — *Le Régime de la terre en Syrie*, Thèse, Lyon, 1929.
- MOUTRAN (Nadra). — *La Syrie de demain*, Plon, Paris, 1916.
- O'ZOUX. — *Les Etats du Levant sous Mandat français*, Paris, Librairie Larose, 1931.
- PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil*, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1927, 3 vol.
- *Contribution à l'étude du crédit agricole en Algérie*, Thèse, Larose, Paris, 1909.
- PHILIPPAR (Edmond). — *L'action des Banques en matière de colonisation*, Ancienne imprimerie Heintz, Alger, mai 1930.
- PIC (Paul). — *Syrie et Palestine*, Paris, Librairie ancienne Édouard-Champion, 1924 et 1931, 2 vol.
- REGARD (Eugène). — *Projet d'organisation d'un crédit foncier agricole en Roumanie*, octobre 1929.
- SOLUS (Henry). — *Traité de la condition des indigènes en droit privé*, Librairie Sirey, Paris, 1927.
- SOREL (Jean-Albert). — *Le Mandat français et l'expansion économique de la Syrie et du Liban*, thèse, Paris, Giard, 1929.
- VALENT ET VEYRIÈS. — *Guide pratique de l'usager de la Conservation foncière au Maroc*, Collection de la Société Marocaine d'Études, Casablanca, 1932.
- WIELAND. — *Les Droits réels* (traduction Beauvray), Giard et Brière, Paris, 1916.
- ZOLLA. — *L'Economie rurale de la Syrie*, Paris, Union coloniale française, novembre 1922.

TEXTES OFFICIELS

Texte du Mandat de la France sur la Syrie et le Liban.

Texte du Pacte de la Société des Nations.

Rapports annuels à la Société des Nations sur la situation de la Syrie et du Liban
Ministère des Affaires Étrangères, 1924 à 1932.

Bulletin Officiel des Actes administratifs du Haut-Commissariat de la République Française en Syrie et au Liban, 1919 à 1932.

Haut-Commissariat de la République Française en Syrie et au Liban :

La Syrie et le Liban (1921).

La Syrie et le Liban (1922).

La Syrie et le Liban de 1919 à 1927.

Notice sur les Services Fonciers de Syrie, établie pour la Commission d'Enquête Économique sur la Syrie, Beyrouth, 1922.

Rapport sur les Études Foncières exécutées en Syrie et au Liban, publié par les Services Fonciers du Haut-Commissariat, Beyrouth, 1921.

Rapports concernant les travaux du cadastre et d'amélioration foncière effectués dans les États du Levant sous Mandat Français, 1926 à 1932.

Rapport de M. Duraffourd sur le Levé effectué à titre d'essai en 1922 à Taaïn (Békaa) pour déterminer le coût et arrêter la technique des opérations topographiques et administratives relatives au recensement et à l'immatriculation des biens immeubles, Beyrouth, 1922.

Rapport de M. Duraffourd, concernant les travaux de cadastre et de l'amélioration agricole effectués en 1923 dans les États de Syrie, des Alaouites et du Grand Liban.

Rapport de M. Duraffourd concernant les travaux du cadastre et de l'amélioration agricole, effectués en 1925 dans les États de Syrie, des Alaouites et du Grand Liban.

Rapport général de reconnaissance foncière du Caza du Djebel Sman (vilayet de Beyrouth, 1928.

Rapport concernant les travaux de remembrement des propriétés effectués en 1929, dans le village de El Merje, situé dans la plaine de la Békaa, Beyrouth, mars 1930.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

L'institution du Mandat. — L'une des tâches de la Puissance Mandataire : la réforme de la législation foncière	1
--	---

TITRE I

LES PRINCIPAUX REGIMES FONCIERS ET HYPOTHECAIRES

Le double rôle de la propriété immobilière : instrument de production et instrument de crédit. 9. —	
Le crédit personnel et le crédit réel : le gage mobilier et immobilier. L'hypothèque. 10. —	
Triple action des pouvoirs publics : technique, administrative et législative 13. —	
Les deux systèmes actuels du régime foncier : système de publicité personnelle. 14. — Système de publicité réelle. 18. — Système germanique et suisse. 18. — Régime anglais de l'Act Torrens. 22. —	
Les précédents français : le régime tunisien. 24. —	9

TITRE II

LES CONDITIONS GENERALES QUI ONT DETERMINE LE REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE EN SYRIE ET AU LIBAN

Chapitre 1^{er} :

L'évolution historique	37
Les Phéniciens. 38. — Les Perses.	
Les Romains. 39. — La période byzantine. 40. — La conquête Arabe. 41. — La France au Levant. 43. — Le gouvernement ottoman. 44. —	

Chapitre II :

La situation géographique 49

La région côtière. 49. — Les monts Liban et Ausarich. 50. — Les vallées du Litani et de l'Oronte. Les monts intérieurs. 51. — La zone désertique. 53. —

Chapitre III :

L'état social 55

Les grands propriétaires et les fellahs : les fermiers et les métayers. 57. — Les petits propriétaires. 60. — Les tribus nomades. 64. —

TITRE III

**ETUDE HISTORIQUE DE LA LEGISLATION FONCIERE
EN SYRIE ET AU LIBAN**

Chapitre I :

Histoire du régime de la propriété foncière 71

Les Assyro-Chaldéens. 72. — Les Egyptiens. Les Romains. 73. — La conquête Arabe. 75. — La période franque. 77. — La domination turque. 78. — L'œuvre de codification antérieure à la guerre Mondiale. 79. —

Chapitre II :

Caractères de la législation foncière 81

Origine fiscale de la législation foncière. Coexistence de la loi civile et de la loi religieuse. Classification des terres. 81. — Coexistence de la loi écrite et des règles coutumières. 83. — Différence entre la condition juridique des immeubles urbains et ruraux. Démembrement du droit de propriété. 84. — Importance du domaine de l'Etat. 85. —

Chapitre III :

Les modes de constatation des droits sur la terre 87

Aperçu historique. 87. — Système du Defter Khané. 89. — Inconvénients. 93. — Régime spécial au Territoire autonome du Mont Liban. 94. — Etat de l'immatriculation en Syrie et au Liban avant et pendant la guerre mondiale. 97. —

Chapitre IV :

Les Wakfs 101

Origine de l'institution. 101. — Différentes catégories de biens wakfs. 103. — Règles de constitution. 105. — Démembrement. 107. —

TITRE IV

L'ŒUVRE DU HAUT COMMISSARIAT FRANÇAIS

Chapitre I :

Les réformes à apporter à la législation foncière 115

Triple action possible du mandataire : législative, administrative et technique. 118. —

Chapitre II :

L'œuvre du Haut Commissariat de 1920 à 1925 120

Section I. Création des services fonciers du Haut-Commissariat.
Arrêtés 824, 951 et 961 bis. 119. —

Section II. L'œuvre administrative.
Reconstitution des services du Defter Khané. 123. —

Section III. L'œuvre technique.
Les deux systèmes possibles : cadastre d'ensemble et leviers superficiaires. 124. — Solution mixte adoptée. — Essai de 1922. 126. —
Etat d'avancement des travaux du cadastre en 1925. 129. —

Section IV. L'œuvre législative.
Arrêté 1329. 130. —

Chapitre III :

L'œuvre du Haut Commissaire de 1926 à 1932 131

Section I. L'œuvre législative.
Arrêté 1329. 131. — Arrêtés 186 et 187. 134. — Arrêtés 188 et 189. 139. — Arrêté 2576. 144. — Arrêté 3339. 145. — Arrêté 57 L. R. 161. —

Section II. L'œuvre administrative.
Fonctionnement des Commissions de recensement et de délimitation. 162. — Arrêté 2576. 163. — Etat d'avancement des travaux du cadastre en 1931. 164. — Travaux d'amélioration foncière. Remembrement des propriétés parcellaires. 168. — Lotissement des terres collectives. 174. — Travaux d'amélioration agricole. 175. —

Section III. Travaux techniques. 176. —
Opérations de la régie du cadastre et des bureaux locaux. 177. —

Chapitre IV :

Concession des immeubles par les personnes morales. 181

Etat de la législation ottomane. 181. — Les réformes du haut-Commissariat. 182. — Arrêtés 2192, 2547 et 3242. 183. —

Les réformes du Haut-Commissaire. 182. — Arrêtés 2192, 2547 et 3242. 183. —

Chapitre V :

Les régimes des Wakfs depuis 1920..... 185

La situation des Wakfs en 1920. 185. — Arrêté 753. 186. — Arrêtés 79 à 82, 87, 167, 495 bis. 188. — Réformes budgétaires de 1928. 193. — Réformes économiques de 1930. 194. — Arrêté 3339. 195. — Evolution administrative de 1930. 197. —
Wakfs non musulmans. 201. —
Activité de l'administration des Wakfs pendant l'année 1931. 203. —

Chapitre VI :

Le domaine de l'Etat..... 205

Section I. Etat de la législation ottomane. 205. —

Section II. L'œuvre du Haut-Commissariat. 206. —

Mesures législatives. Arrêtés 144 S. et 299 S. relatifs au domaine public. 207. — Arrêté 275 relatif au domaine privé. 208. — Administration du domaine. Inventaire du domaine des Etats et gouvernement sous Mandat. 211. — Démembrement : création de la petite propriété; tentatives de sédentarisation des nomades. 212.

Chapitre VII :

Le régime des concessions..... 215

Loi ottomane de 1906. Arrêtés 2856. 176, 177, 178 et ss.

Chapitre VIII :

Le régime des eaux..... 217

Section I. Etat de la législation ottomane. 217. —

Section II. L'œuvre du Haut Commissariat. Arrêté 320. Associations syndicales d'intérêt hydraulique. Arrêté 38 L. R. 219. —

Section III. L'action de la puissance mandataire au point de vue de l'hydraulique. 220. — Etat de l'hydraulique sous la domination ottomane. Enquête de 1922. 221. — Service des études hydrauliques de l'Etat de Syrie. Régie des Etudes hydrauliques. Enquête de 1931. 222. — Etat d'avancement des travaux hydrauliques dans les Etats et gouvernements sous Mandat. 223. —

TITRE V

**LE REGIME HYPOTHECAIRE DES ETATS DU LEVANT
SOUS MANDAT**

Chapitre I :

Le régime hypothécaire dans la législation 227

Section I. Le droit religieux musulman. 227. —

Section II. La législation ottomane. 230. —

Section III. Le régime hypothécaire postérieur à l'institution du Mandat.

A. Régime antérieur à l'arrêté 1329.

B. Régime de l'arrêté 1329 et des Arrêtés postérieurs. 233. —

Chapitre II :

Le crédit agricole..... 252

Section I. Les besoins généraux de crédit. 252. —

Section II. Les besoins spéciaux à la Syrie et au Liban. 254. —

Section III. Les institutions de crédit : les Banques Agricoles, les Sociétés de crédit. 255. —

Chapitre III :

Le crédit foncier..... 276

Section I. La législation propre aux établissements de Crédit Foncier Arrêtés 1329, 2190, 3290. 278. —

Section II. L'activité des Etablissements de Crédit Foncier dans les Etats sous Mandat. 286. —

CONCLUSION

Les difficultés du Régime du Mandat. — L'œuvre accomplie dans la législation foncière. — L'amélioration possible du régime de la propriété immobilière 293

ANNEXES 299

BIBLIOGRAPHIE 307

TABLE DES MATIERES 311

IMPRIMERIE SPÉCIALE
— DE LABEURS —

F. BOISSEAU
34, rue du Taur, TOULOUSE

